



ÅRSREDOVISNING

BRF. DJURGÅRDSEKEN 4

Org nr 769600-8296

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens tjugononde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen upplät lägenheterna till medlemmarna den 15 maj 1997.

Föreningen innehar fastigheten Djurgårdseken 4 i Stockholms kommun med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Fastigheten har 20 bostadsrättslägenheter med en total lägenhetsyta på 1 212 m².

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-11-27.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi bla låtit helrenovera vår entré - rätat upp själva dörren, bytt ut delar, slipat bort all bets och oljat in med linolja, lagat marmorgolvet innanför porten och samtidigt gjutit och lagt en nedsänkt skrapmatta. Ungefär hälften av alla fönsterpartier har underhållsskrapats och -målats av medlemmarna, resten görs till försommaren 2026.

En extra amortering om 100.000 kr gjordes månadsskiftet januari-februari 2025.

Styrelsen har även föreslagit att ta in ett kapitaltillskott på 20 %. Informationsmöte har hållits, information skickats till varje medlem. Beslut fattas på ev. extra stämmor till våren 2026.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-13.

| | |
|--------------------------|--|
| Magdalena William | ordförande |
| Elin Claeson Hirschfeldt | sekreterare |
| Oscar Rohde | kassör |
| Jonna Säll | ledamot |
| Leila Ghelichkhani | suppleant (avgick ur styrelsen september 2025) |
| Amanda Örtenmark | suppleant |

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har varit Tryggbrfrevision i Norden AB.

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2026 har utgjorts av Patrik Wiremyr och Maria Fant.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Djurgårdseken 4 med adress Torphagsvägen 6, Stockholm.

Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1935 innehåller 20 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 212 m² och med följande fördelning:

| Bostad | 1 R o k/kv | 2 R o k | 3 R o k | 4 R o k | 5 R o k | Summa |
|---------|------------|---------|---------|---------|---------|-------|
| Antal | 6 | 6 | 3 | 4 | 1 | 20 |
| S:a yta | 166 | 327 | 203 | 394 | 122 | 1 212 |

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Försäkringar.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 54 800 000 kr (föreg år 54 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr) | Bostäder | Lokaler | Summor |
|---------|----------|---------|--------|
| Byggnad | 18 800 | 0 | 18 800 |
| Mark | 36 000 | 0 | 36 000 |
| Summor | 54 800 | 0 | 54 800 |

Årets reparationer, underhållsarbeten och investeringar

Kostnad för löpande reparationer uppgår till ca 76 tkr (föregående år ca 44 tkr).

Årets underhållskostnader uppgår till - 21 tkr (föregående år 0 tkr) pga kreditering av tidigare kostnad.

Inga investeringar har gjorts under året.

Framtida planerade underhållsarbeten

Styrelsen arbetar efter underhållsplanen som omfattar åren 2026-2083.

Inga större underhållsarbeten är inplanerade under 2026. Till våren/sommaren 2026 har vi planerat att färdigställa dräneringen (investering) av västra gaveln, att rusta upp trappa och räcke på baksidan samt lägga singel längs husets framsida.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har utförts av medlemmarna.

Fastighetsstädning har skötts av medlemmarna per februari månad och därefter av enskild firma Lucia Wilkinson (även boende i föreningen)

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 264 889 kr (11 401 021 kr).

Uttagna och ställda panter 12 000 000 kr. Eventuella förpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är djurgardseken4.bostadsratterna.se

Föreningens e-post är djurgardseken4@gmail.com

M E D L E M S I N F O R M A T I O N

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 20 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 5 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Förvärvarna har antagits som medlemmar i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett basbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Vid andrahandsuthyrning har föreningen enligt stadgarna möjlighet att debitera uthyraren. Årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp kan tas ut. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

| Förändringar i medlemsantalet | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 26 | 28 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 11 | 4 |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret | - 8 | - 6 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut | 29 | 26 |

| Flerårsöversikt | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 229 760 | 1 172 844 | 1 172 844 | 983 184 |
| Resultat efter finansiella poster | 59 700 | - 16 599 | - 244 836 | - 7 888 145 |
| Balansomslutning | 17 960 869 | 18 034 864 | 18 187 846 | 18 828 291 |
| Kassa och bank | 474 434 | 392 744 | 399 010 | 843 482 |
| Soliditet (%) | 36 | 35 | 35 | 35 |
| Skuldkvot | 9,1 | 9,7 | 9,3 | 11,4 |
| Skuldsättning kr/m ² (BR) * | 9 294 | 9 407 | 9 437 | 9 788 |
| Skuldsättning kr/m ² (tot) | 9 294 | 9 407 | 9 437 | 9 788 |
| Belåningsgrad (%) | 21 | 21 | 21 | 22 |
| Räntekänslighet (%) | 9,4 | 10,0 | 10,0 | 12,5 |
| Årsavgift kr/m ² /år, per 31/12** | 1 015 | 939 | 939 | 782 |
| Årsavgifter andel av tot intäkt (%)*** | 99 | 97 | 93 | 91 |
| Energikostnad kr/m ² tot-yta | 221 | 235 | 273 | 291 |
| Sparande kr/m ² | 155 | 109 | 88 | 62 |

* Skuldsättning. Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra

Årsavgiften är höjd med 20 % fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften är höjd med 5 % fr o m 2025-01-01.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Årsavgift kr/m² (BR)/år, genomsnitt uttrycks som årsavgifter inkl obligatoriska avgifter för bredband och/eller kabel-tv per kvadratmeter bostadsrättsyta vid den 31 december med start 2025 **.

Årsavgifternas andel av totala intäkter (%) uttrycks som årsavgifter inkl obligatoriska avgifter för bredband och/eller kabel-tv dividerat med totala rörelseintäkter med start 2025 ***.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 15 512 141 | 223 056 | -9 449 748 | -16 599 | 6 368 850 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman: | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 212 653 | -212 653 | | |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -16 599 | 16 599 | |
| Årets resultat | | | | | 59 700 | 59 700 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 15 512 141 | 435 709 | -9 679 000 | 59 700 | 6 428 550 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | - 9 679 000 |
| Årets resultat | 59 700 |
| Summa | - 9 619 300 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------|
| Reservering fond för yttre underhåll enl. UH-plan | 330 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | - 9 949 300 |
| Summa | - 9 619 300 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Händelser efter balansdagen

Föreningen höll extra föreningsstämma i mars 2026 avseende förslag om kapitaltillskott om 20 %. Stämman beslutade att avslå förslaget, varpå frågan lades ned.

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2025 | 2024 |
|---|-----|------------------|------------------|
| <i>Rörelseintäkter</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 229 760 | 1 172 844 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | <u>4 188</u> | <u>3 996</u> |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | 1 233 948 | 1 176 840 |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 3 | - 566 323 | - 486 496 |
| Underhållskostnader | 4 | 21 000 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 5 | - 74 009 | - 74 724 |
| Personalkostnader | 6 | - 19 318 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>- 149 286</u> | <u>- 149 288</u> |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | - 787 936 | - 710 508 |
| <i>Rörelseresultat</i> | | 446 012 | 466 332 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | - 10 | 62 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>- 386 302</u> | <u>- 482 993</u> |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | - 386 312 | - 482 931 |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i> | | 59 700 | - 16 599 |
| <i>Årets resultat</i> | | 59 700 | - 16 599 |

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7, 14 | 17 430 858 | 17 569 708 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | <u>11 423</u> | <u>21 859</u> |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 17 442 281 | 17 591 567 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 442 281 | 17 591 567 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 3 638 |
| Övriga fordringar | | 9 676 | 11 562 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | <u>34 478</u> | <u>35 353</u> |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 44 154 | 50 553 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 10 | <u>474 434</u> | <u>392 744</u> |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 474 434 | 392 744 |
| Summa omsättningstillgångar | | 518 588 | 443 297 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 960 869 | 18 034 864 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 15 612 141 | 15 612 141 |
| Fond för yttre underhåll | | <u>435 709</u> | <u>223 056</u> |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 16 047 850 | 15 835 197 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | - 9 679 000 | - 9 449 748 |
| Årets resultat | | <u>59 700</u> | <u>- 16 599</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | - 9 619 300 | - 9 466 347 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 428 550 | 6 368 850 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 14 | <u>6 945 632</u> | <u>6 286 139</u> |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 6 945 632 | 6 286 139 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11, 14 | 4 319 257 | 5 114 882 |
| Leverantörsskulder | | 54 659 | 58 913 |
| Skatteskulder | 12 | 2 437 | 4 656 |
| Övriga skulder | | 9 027 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | <u>201 307</u> | <u>201 424</u> |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 4 586 687 | 5 379 875 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 960 869 | 18 034 864 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|--------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 446 012 | 466 332 |
| Avskrivningar som belastar detta resultat | <u>149 286</u> | <u>149 288</u> |
| Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm | 595 298 | 615 620 |
| Erhållen ränta och utdelning | - 10 | 62 |
| Erlagd ränta | - 386 302 | - 482 993 |
| Betald skatt | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital | 208 986 | 132 689 |
| Rörelsekapitalets förändring | | |
| Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar | 6 399 | - 2 572 |
| Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder | <u>- 793 188</u> | <u>- 5 726 897</u> |
| Förändring av rörelsekapitalet | - 786 789 | - 5 729 469 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | - 577 803 | - 5 596 780 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Kassaflöde före finansieringsverksamheten | - 577 803 | - 5 596 780 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Inbetalda insatser mm | 0 | 0 |
| Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder | <u>659 493</u> | <u>5 590 514</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 659 493 | 5 590 514 |
| Årets kassaflöde | 81 690 | - 6 266 |
| Likvida medel vid årets början | <u>392 744</u> | <u>399 010</u> |
| Likvida medel vid årets slut | 474 434 | 392 744 |
| Varav kassa och bank | 474 434 | 392 744 |
| (Varav kortfristiga placeringar) | (0) | (0) |

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med minst 164 400 kr motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället reservering till fonden göras enligt denna. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | | |
|------------------------------|---------------------------------------|--------|
| Byggnad grunddel | | 200 år |
| Fastighetsförbättringar 2004 | Nya balkonger inkl räcken, ca 480 tkr | 40 år |
| Fastighetsförbättringar 2007 | Byte tappvattenstammar 400 tkr | 40 år |
| Fastighetsförbättringar 2008 | Ventilationsarbeten, 50 tkr | 20 år |
| Fastighetsförbättringar 2014 | Bergvärme, ca 1 105 tkr | 40 år |
| Fastighetsförbättringar 2015 | Renovering terrasser ca 540 tkr | 40 år |
| Fastighetsförbättringar 2016 | Terrassdörrar, ca 55 tkr | 40 år |
| Byggnadsinventarier | | 10 år |

| Not 1 Nettoomsättning | 2025 | 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 194 960 | 1 138 044 |
| Bredbandsavgifter | 34 800 | 34 800 |
| Summa | 1 229 760 | 1 172 844 |

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

| Not 2 Övriga rörelseintäkter | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Erhållet markarrende uteplats | 4 188 | 3 996 |
| Summa | 4 188 | 3 996 |

| Not 3 Driftskostnader | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, gård, snöröjning | 17 940 | 8 985 |
| Hisstillsyn | 10 571 | 9 806 |
| Elavgifter belysning o uppvärmning | 209 014 | 232 994 |
| Vatten | 58 867 | 51 696 |
| Städning | 25 036 | 0 |
| Renhållning hushållssopor | 16 853 | 14 691 |
| Reparationer fastigheten | 70 591 | 35 650 |
| Reparationer hiss | 5 482 | 9 064 |
| Övriga fastighetskostnader | 12 963 | 177 |
| Fastighetsavgift | 34 480 | 32 600 |
| Fastighetsförsäkring | 61 388 | 57 773 |
| Bredband | 43 138 | 33 060 |
| Summa | 566 323 | 486 496 |

| Not 4 Underhållskostnader | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-------------|
| Kreditering av kostnad stambyte år 2023 | - 21 000 | 0 |
| Summa | - 21 000 | 0 |

| Not 5 Övriga externa kostnader | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 45 925 | 43 113 |
| Revision | 19 000 | 24 250 |
| Övriga förvaltningskostnader | 6 191 | 5 330 |
| Bankavgifter | 2 893 | 2 031 |
| Summa | 74 009 | 74 724 |

| Not 6 Personalkostnader | 2025 | 2024 |
|--|---------------|-------------|
| Löner och andra ersättningar för styrelse | 14 700 | 0 |
| övriga anställda | 0 | 0 |
| Summa löner och andra ersättningar | 14 700 | 0 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) | 4 618 (0) | 0 (0) |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 19 318 | 0 |

| Not 7 Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 20 384 052 | 20 384 052 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 20 384 052 | 20 384 052 |
| Ingående avskrivningar | - 2 814 344 | - 2 675 494 |
| Årets avskrivningar | - 138 850 | - 138 850 |
| Utgående avskrivningar | - 2 953 194 | - 2 814 344 |
| Redovisat värde | 17 430 858 | 17 569 708 |

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetens taxeringsvärde | | |
| Byggnad | 18 800 000 | 15 600 000 |
| Mark | <u>36 000 000</u> | <u>39 000 000</u> |
| Summa | 54 800 000 | 54 600 000 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 8 Inventarier, verktyg och installationer | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 159 499 | 159 499 |
| Inköp | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående anskaffningsvärden | 159 499 | 159 499 |
| Ingående avskrivningar | - 137 640 | - 127 202 |
| Årets avskrivningar | <u>- 10 436</u> | <u>- 10 438</u> |
| Utgående avskrivningar | - 148 076 | - 137 640 |
| Redovisat värde | 11 423 | 21 859 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Stadsnät, bredband per april | 9 555 | 11 020 |
| Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec | 4 130 | 4 530 |
| Fastighetsförsäkring per april | 20 793 | 19 803 |
| Summa | 34 478 | 35 353 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 10 Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Handelsbanken affärskonto | 474 434 | 392 744 |
| Summa | 474 434 | 392 744 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bundet per | Nästa års amortering | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|-------|-----------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 3,65 | 2027-06-01 3 år | 21 132 | 1 886 139 | 1 907 271 |
| Stadshypotek | 3,98 | 2027-03-30 3 år | 0 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Stadshypotek | 2,51 | 2026-09-30 1 år | 7 500 | 680 625 | 688 125 |
| Stadshypotek | 2,63 | 2027-09-30 2 år | 7 500 | 688 125 | 695 625 |
| Stadshypotek | 2,78 | 2026-01-30 1 år | 300 000 | 3 610 000 | 3 710 000 |
| Stadshypotek | 3,60 | 2029-06-01 5 år | 0 | 1 900 000 | 1 900 000 |
| Stadshypotek | 3,77 | 2027-03-30 3 år | 0 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Summa | | | 336 132 | 11 264 889 | 11 401 021 |

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| varav långfristig del | 6 945 632 | 6 286 139 |
| varav kortfristig del | 4 319 257 | 5 114 882 |

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

| | | |
|----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärde | 21% | 21% |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) | 9 294 | 9 407 |

| Not 12 Skatteskulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Beslutad fastighetsavgift 2023 | 0 | 31 780 |
| Beslutad fastighetsavgift 2024 | 0 | 32 600 |
| Beräknad fastighetsavgift 2025 | 34 480 | 0 |
| Inbetald preliminärskatt | - 32 043 | - 59 724 |
| Summa | 2 437 | 4 656 |

| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Upplupen kostnad elavgifter | 24 601 | 31 096 |
| Upplupen kostnad städning | 2 500 | 0 |
| Upplupen kostnad vatten och sophämtning | 12 833 | 11 074 |
| Upplupen räntekostnad | 40 571 | 44 471 |
| Förutbetalda avgifter | 100 802 | 93 783 |
| Beräknad upplupen kostnad revision | 20 000 | 21 000 |
| Summa | 201 307 | 201 424 |

| Not 14 Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 12 000 000 | 12 000 000 |

Årsredovisningen beslutades 2026-04-19.

Stockholm den dag som framgår av elektroniska signaturer

Magdalena William, ordförande

Elin Claeson Hirschfeldt

Oscar Rohde

Jonna Säll

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Karl Philip Lindahl

Revisor

Tryggbrfrevision i Norden AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i *Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 769600-8296*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Djurgårdseken 4år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575811751

Dokument

ÅR 2025 (Brf Djurgårdseken 4)

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2026-04-19 22:44:40 CEST (+0200) av Karl-Philip Lindahl (KL)

Färdigställt 2026-04-20 08:02:47 CEST (+0200)

Signerare

Karl-Philip Lindahl (KL)

Maz Accounting AB

kp@mazacc.se

+460705334661

Signerade 2026-04-20 08:02:47 CEST (+0200)

Oscar Rohde (OR)

Personnummer 9702060535

rohde.oscar@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR ROHDE"

Signerade 2026-04-20 06:37:24 CEST (+0200)

Elin Claeson (EC)

Personnummer 7501037126

elinclaesonhirschfeldt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN CLAESON HIRSCHFELDT"

Signerade 2026-04-20 06:38:31 CEST (+0200)

Jonna Säll (JS)

Personnummer 8607296269

jonna.sall@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonna Fredrika Mari Säll"

Signerade 2026-04-19 23:00:27 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575811751

Magdalena William (MW)
Personnummer 6210190127
magdalena.william@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Barbro Magdalena William"
Signerade 2026-04-19 23:15:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.

