

Årsbokslut för

Brf Stapelbädden 4

769608-1749

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11
Noter till balansräkning	11-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Stapelbädden 4 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-06-01. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lidingö 2026-06-01

Björn Nordfors
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stapelbädden 4, 769608-1749, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Stapelbädden 4 belägen på Södra Kungsvägen 334-338 på Lidingö. Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per lägenhet enligt gällande lagstiftning.

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus med totalt 11 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 409 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att investeringar och underhåll görs löpande.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen från och med 2017.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2025-12-31	Amortering år 2025
Stadshypotek	3 535 000	3,03%	2010-12-15	2028-01-30	3 300 000	0
Stadshypotek	3 535 000	2,73%	2017-06-10	2026-06-01	2 725 353	0
Stadshypotek	2 520 000	2,72%	2008-01-30	2027-10-30	2 440 000	0
Stadshypotek	580 000	2,58%	2016-07-11	2027-06-30	141 370	18 852
Stadshypotek	250 000	2,75%	2021-01-26	2027-07-30	246 557	1 252
Stadshypotek	1 250 000	3,04%	2025-10-01	2029-09-30	1 250 000	0
	11 670 000				10 103 280	20 104

Finansieringsstrategi / Upplysning om förlust

Föreningens verksamhet finansieras huvudsakligen genom årsavgifter från medlemmarna. Avgifterna ska på lång sikt täcka föreningens löpande drift, räntor samt ett tillräckligt sparande för planerat underhåll enligt underhållsplan.

Upplåning används i första hand vid större investeringar eller extraordinära händelser, såsom de vattenskador som hanterats under året. Under 2025 har ett nytt lån om 1 250 000 kr tagits upp för att hantera dessa kostnader.

Föreningen arbetar aktivt med att anpassa avgiftsnivån till rådande kostnadsläge och framtida underhållsbehov. Den avgiftshöjning som beslutats från 2026 syftar till att stärka föreningens långsiktiga sparande och finansiella stabilitet.

Fastighetsskatt

Föreningens fastighet färdigställdes 2002-06-04 och har åsatts värdeår 2002. Enligt nu gällande lagstiftning ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift uppgående till 1 724 kr per lägenhet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsavgiften och andra ändringar som kan påverka fastighetsavgiften.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare är from 2020-11-01 Calcolare i Österskär AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (0) överlåtelser skett och 0 (0) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten har andel i Samfällighetsföreningen Gåshaga Hamnpromenad. Föreningens andel är 11/429. Föreningens representant är Marcus Öhman.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete har under året i stor utsträckning präglats av hantering av omfattande vattenskador som drabbat fyra av föreningens bostadsrätter, samt löpande förvaltning och uppföljning av fastighetens drift och underhåll.

1. Större underhåll och investeringar

- o Renovering av vattenskadade våtutrymmen
- o Renovering av trappor och fönster

2. Avgiftsförändringar och finansiering

- o Avgiftshöjning om 10 % från och med 2025-03-01
- o Upptagande av nytt lån om 1 250 000 kr (2025-10-01)
- o Amorteringar har skett på befintliga lån
- o Omförhandling av lån med förfall i juni 2026 har påbörjats
- o Avgiftshöjning om 25 % från och med 2026-01-01

3. Resultatpåverkande händelser

- o Ovanligt höga kostnader till följd av flera vattenskador
- o Förhöjd försäkringspremie
- o Antagande av en långsiktig sparandeplan
- o Ökade investeringar i underhåll
- o Generellt höjda kostnader för taxebundna kostnader (bl a fjärrvärme, vatten)

4. Exempel löpande förbättringar

- o Renovering av utsatta fönster
- o Spolning av stammar, underhåll av husgrund m fl underhållsåtgärder på avlopp och avrinning
- o Underhåll gemensamhetsytor

5. Underhållsplan

Underhållsplanen har uppdaterats löpande under verksamhetsåret och anpassats till en budgeterad nivå om 300 000 kr (årligen) för framtida underhåll. Syftet med denna budgeterade nivå är att uppnå ett sparande över 250 kr/kvm, vilket i branschpraxis ofta används som en vägledande nivå för långsiktigt hållbar ekonomi i bostadsrättsföreningar.

6. Förklaringar till ekonomiska förändringar

Årets kostnadsökningar hänför sig främst till:

- o Extraordinära reparationskostnader (vattenskador)
- o Högre räntenivåer
- o Ökade energikostnader
- o Förstärkt sparande genom ökade medel till planerat underhåll

Verksamhet under kommande året som planeras

Under året planeras löpande underhåll och åtgärder i enlighet med underhållsplanen, med fokus på fastighetens yttre skick och tekniska funktion.

Planerade åtgärder omfattar bland annat:

- o Fönster; byte av skadat trä samt målning
- o Fasad; byte av skadade lister och brädor
- o Undercentral; service av ventiler och regulatorer
- o Kontroll av brandskydd (respektive medlem)
- o Taktätning vid skorstenar
- o Husgrund; åtgärder kopplade till fuktinträngning i husgrunden/stuprör
- o Löpande kontroller och mindre reparationer

Särskilt fokus kommer att ligga på trappan 338 C/D där behov av renovering och målning föreligger, men som inte hann göras under 2025.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Nordfors	Ledamot	Ordförande
Mattias Nordgren	Ledamot	Kassör
Carl Oldenburg	Ledamot	
Dan Scharfstein	Ledamot	Sekreterare
Maria Janson	Suppleant	

Styrelsen har även innefattat två ytterligare ledamöter som under året avgått eller utträtt ur föreningen.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med:

- o Uppföljning av föreningens ekonomi
- o Planering enligt underhållsplan
- o Löpande fastighetsunderhåll

Förvaltning

Föreningen har ingen egen anställd personal. Förvaltningen har skötts genom styrelsens egen försorg samt genom upphandlade tjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning.

Revisor

Per Lundström, Jansson & Lundström AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christer Malmström och Åsa Nordgren.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2022-09-21.

Flerårsöversikt

Nyckeltalen i flerårsöversikten syftar till att ge en översikt över föreningens ekonomiska utveckling, ställning och resultat över tid. Definitioner och beräkningsprinciper följer årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 med tillhörande vägledning.

	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat tkr	-283	-373	-86	-136	-150
Eget kapital tkr	42 020	42 392	42 765	42 850	43 145
Taxeringsvärde tkr	45 400	48 000	48 000	48 000	36 000
Soliditet, %	80	82	82	82	82
Årsavgift kr/kvm	587	527	432	430	430
Lån kr/kvm	7 171	6 298	6 312	6 340	6 381
Belåningsgrad skuld/taxv %	22	19	19	19	25
Energikostnad/kvm	93	70	69	75	61
Värmekostnad kr/kvm	159	161	147	133	129
Sparande/kvm	36	-65	139	98	78
Räntekänslighet	9,60	9,15	10,89	11,26	11,40
Årsavgiftens andel i % av de totala rörelseintäkterna	87	86	84	86	89

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

jämförelser med andra bostadsrättsföreningar. Syftet är att ge medlemmar, köpare och andra intressenter en tydlig och överskådlig bild av föreningens ekonomiska ställning.

Årsavgift per kvm

Anger årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt, exklusive separat debiterade avgifter (t.ex. el och bredband). Nyckeltalet är ett genomsnitt i föreningen. För en enskild bostadsrätt bestäms avgiften utifrån lägenhetens andelstal.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Anger föreningens räntebärande skulder per kvadratmeter upplåten yta. Nyckeltalet visar föreningens genomsnittliga belåning. För en enskild bostadsrätt fördelas skulden normalt utifrån lägenhetens andelstal.

Energikostnad

Anger föreningens kostnader för värme, el och vatten per kvadratmeter upplåten yta. Kostnader som debiteras vidare genom individuell mätning, till exempel värme och varmvatten, ingår ändå i nyckeltalet

Värmekostnad

Anger den värmekostnad som debiteras bostadsrättshavarna per kvadratmeter. I föreningen debiteras värme genom individuell mätning och debitering, IMD

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Anger föreningens justerade resultat per kvadratmeter upplåten yta och visar utrymmet för framtida underhåll, investeringar och amorteringar. Nyckeltalet beräknas som årets resultat plus avskrivningar, utrangeringar och kostnadsfört planerat underhåll, justerat för väsentliga poster utanför den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent årsavgifterna behöver höjas om räntan på föreningens lån ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre rep.fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat
Vid årets början	33 816 000	10 384 000	340 915	-1 776 299	-373 061
Enligt årsstämmobeslut			144 000	-517 061	373 061
lanspråktagande av reparationsfond			-87 773		
Årets resultat					-283 351
Vid årets slut	33 816 000	10 384 000	397 142	-2 293 360	-283 351

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<i>Belopp</i>
Balanserad förlust	-2 293 360
Årets förlust	-283 351
Summa	-2 576 711
Styrelsen föreslår att årets förlust disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, avsättes i ny räkning överföres	136 200 -2 712 911
	-2 576 711

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 174 480	1 085 532
Övriga rörelseintäkter		31 361	38 739
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 205 841	1 124 271
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetsskötsel	3	-105 765	-114 276
Taxebundna kostnader	4	-381 671	-346 688
Reparationer		-179 823	-389 284
Fastighetsavgift		-18 964	-17 930
Övriga driftskostnader	5	-110 065	-107 241
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-88 411	-70 306
Summa rörelsekostnader		-884 699	-1 045 725
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad och inventarier	7	-334 555	-284 501
Rörelseresultat		-13 413	-205 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 245	8 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 183	-175 809
Summa finansiella poster		-269 938	-167 106
Resultat efter finansiella poster		-283 351	-373 061
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-283 351	-373 061
Skatter			
Årets resultat		-283 351	-373 061

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		51 235 591	50 961 035
Inventarier		23 229	69 308
Summa materiella anläggningstillgångar	7,8	51 258 820	51 030 343
Summa anläggningstillgångar		51 258 820	51 030 343
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 189	7 615
Övriga fordringar		19 818	1 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 769	62 865
Summa kortfristiga fordringar		102 776	71 650
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 206 012	355 622
Summa kassa och bank		1 206 012	355 622
Summa omsättningstillgångar		1 308 788	427 272
SUMMA TILLGÅNGAR		52 567 608	51 457 615

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Inbetalda insatser		33 816 000	33 816 000
Upplåtelseavgifter		10 384 000	10 384 000
Föreningens reparationsfond		397 142	340 915
		<u>44 597 142</u>	<u>44 540 915</u>
Fritt eget kapital			
Periodens resultat		-283 351	-373 061
Ansamlad förlust		-2 293 360	-1 776 299
		<u>-2 576 711</u>	<u>-2 149 360</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 103 280	8 873 384
Summa långfristiga skulder		<u>10 103 280</u>	<u>8 873 384</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		249 643	8 194
Skatteskulder		36 894	35 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	157 360	149 073
Summa kortfristiga skulder		<u>443 897</u>	<u>192 676</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 567 608</u>	<u>51 457 615</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-283 351	-373 061
Avskrivningar	334 555	284 501
Tagit reparationsfonden i anspråk	-87 773	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-36 569	-88 560
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-31 126	11 128
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	251 220	-17 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 525	-95 272
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-563 031	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-563 031	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 250 000	
Amortering av låneskulder	-20 104	-20 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 229 896	-20 104
Årets kassaflöde	850 390	-115 376
Likvida medel vid årets början	355 622	470 998
Likvida medel vid årets slut	1 206 012	355 622

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Principerna är ändrade från 2025-11-01 i jämförelse med föregående år. Anledningen till startdatumet är att vi hade två större projekt som avslutades under november månad. Föreningen har gått över till K3 som enligt lag är tvingande från 2026. Det innebär att anläggningstillgångar delas upp i betydande komponenter som skrivs av separat baserat på deras individuella nyttjandeperioder. Det kommer för vår förening innebära ökade avskrivningar även under 2026.

Tillgångar och skulder har värderats till sina anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

	2025	2024
Byggnad och förbättringar	200	200
Stomme & Grund	96	
Stamledning värme	56	
Stamledning VA	26	
Fasad	36	
Fönster	46	
Yttertak	33	
EI	43	
Ventilation	96	
Installationer egen fastighet	5	
Trappor	25	
Inventarier	5	5

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkt p-plats	50 400	48 900
Årsavgift bostäder	827 744	742 842
Värme	224 282	226 734
Kabel-TV avgift	67 056	67 056
Pantsättningsavgift	3 528	
Överlåtelseavgift	1 470	
Öresutjämning	-	-
	1 174 480	1 085 532

Not 3 Drift och fastighetsskötsel

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Snöröjning	7 250	29 250
Trädgård	79 579	72 755
Gemensamhetsanläggning	18 936	12 271
Summa	105 765	114 276

Not 4 Taxebundna kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	70 281	55 844
Värme	226 351	228 060
Vatten	58 082	41 535
Sophämtning	26 957	21 249
	381 671	346 688

Not 5 Övriga driftskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsförsäkring	51 083	49 088
Förbrukningsmaterial	258	519
Kabel-TV	58 724	57 634
	110 065	107 241

Not 6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Revisionsarvoden	12 750	
Kostnad föreningsstämma/styrelse	6 681	9 839
Redovisningstjänster	51 184	51 184
Konsultarvode	4 140	4 140
Bankkostnader	3 573	2 705
Administrationskostnader	10 083	2 438
Summa	88 411	70 306

Not 7 Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 647 504	42 647 504
-Nyanskaffningar	563 031	-
	<u>43 210 535</u>	<u>42 647 504</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 960 868	-2 676 367
-Årets avskrivning enligt plan	-334 555	-284 501
	<u>-3 295 423</u>	<u>-2 960 868</u>
Redovisat värde vid årets slut	39 915 112	39 686 636
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	28 000 000

Not 8 Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde	11 343 707	11 343 707
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 343 707	11 343 707
Utgående bokfört värde	11 343 707	11 343 707
Taxeringsvärde mark	16 400 000	20 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier Trygg Hansa Q1-Q3	38 313	38 312
Gåshaga Q1	3 052	3 052
Tele2 Q1	14 885	14 681
Bostadsrätterna	3 730	4 140
Waybler nov	5 072	
Waybler dec	5 717	2 680
	<u>70 769</u>	<u>62 865</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna utgiftsräntor	22 155	34 072
Upplupna kostnader	36 385	33 593
Förutbetalda avgifter	89 032	71 620
Förutbetalda hyror	9 788	9 788
	<u>157 360</u>	<u>149 073</u>

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Fastighetsinteckningar

totalt uttagna	10 501 000	10 501 000
varav ställda som säkerhet för lån	10 501 000	10 501 000

Underskrifter

Årsredovisningen blev färdigställd 2026-05-06

Lidingö den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Nordfors
Ordförande

Mattias Nordgren

Carl Oldenburg

Dan Scharfstein

Min revisionsberättelse har avgivits den dagen som framgår av min elektroniska underskrift

Per Lundström

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Stapelbädden 4
organisationsnummer 769608-1749**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för
Brf Stapelbädden 4 för räkenskapsåret
2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt revisionssed i Sverige.
Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i
avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen
för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt
drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte
om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller
några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden.
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är
ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA
och god revisionssed i Sverige alltid kommer att
upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter
eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller
tillsammans rimligen kan förväntas påverka de
ekonomiska beslut som användare fattar med grund i
årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi
professionellt omdöme och har en professionellt
skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga
felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror
på oegentligheter eller på fel, utformar och utför
granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker
och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och
ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra
uttalanden. Risken får att inte upptäcka en väsentlig
felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för
en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom
oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,
förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig
information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens
interna kontroll som har betydelse för vår revision
för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga
med hänsyn till omständigheterna, men inte för att
uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de
redovisningsprinciper som används och rimligheten i
styrelsens uppskattningar i redovisningen och
tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen
använder antagandet om fortsatt drift vid
upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en
slutsats, med grund i de inhämtade
revisionsbevisen, om huruvida det finns någon
väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana
händelser eller förhållanden som kan leda till
betydande tvivel om föreningens förmåga att
fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att
det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i
revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på
upplýsningarna i årsredovisningen om den
väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana
upplýsningar är otillräckliga, modifiera uttalandet
om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de
revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för
revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser
eller förhållanden göra att en förening inte längre
kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen,
strukturen och innehållet i årsredovisningen,
däribland upplýsningarna, och om årsredovisningen
återger de underliggande transaktionerna och
händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat
revisionens planerade omfattning och inriktning samt
tidpunkten för den. Vi måste också informera om
betydelsefulla iakttagelser under revisionen däribland
de eventuella betydande brister i den interna kontrollen
som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Brf Stapelbädden 4** för räkenskapsåret 2025-01-01 --2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2026

Per Lundström
Föreningsvald revisor

This document contains 16 pages before this page

Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

DAN SCHARFSTEIN

f08ea638-3250-4761-9ccf-3dae88090065 - 2026-05-11 22:37:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9b2ed8dc-2cb6-4538-b7c3-91c05a7d613e - SE

BJÖRN FILIP NORDFORS

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Stapelbädden 4
91c41dd3-9122-461c-b706-c82c404bdf9d - 2026-05-13 08:38:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c222c42d-dc26-4565-8f81-ca606c009535 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Mattias Nordgren

b1a18fea-2006-4f05-a732-71930350c7dd - 2026-05-13 12:57:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 93d0fe20-eb74-4e86-936a-e804aa44d2b0 - SE

CARL OLDENBURG

e2dd445a-b73c-48fe-bcff-d04d5b24278f - 2026-05-18 10:16:49 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 35396c52-542d-46e8-9997-1cfb4cf74619 - SE

Per Eje Lundström

31903208-d996-468c-83e5-9b3167f945e4 - 2026-05-18 16:37:51 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a6594570-8087-4072-98e4-30fd602e1768 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrett	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende