

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Latona 4
716418-1278

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Latona 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är registrerad hos Bolagsverket 1983-05-24.

Föreningens fastighet, Latona 4, bebyggdes 1665 med en senaste omfattande renovering 1939.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens verksamhetsår är kalenderår.

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 459 kvm och 3 lokaler om 190 kvm (varav 6 kvm är källarförråd).

Lägenhetsfördelning:

- 1 st, 1 rum med köksdel
- 3 st, 2 rum & kök
- 3 st, 3 rum & kök
- 1 st, 4 rum & kök

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>	<i>Villkorsändringar</i>
butik	22 (+6)	2027-03-31	senast maj/juni 2026
butik/kontor	140	2028-01-31	senast mars/april 2027
butik	22	2028-02-28	senast april/maj 2027

Styrelsen fastställdes vid ordinarie årsstämma 2025-05-17 med uppföljande konstituerande möte i samband med styrelsemöte 2025-06-02 och fick följande sammansättning:

Torbjörn Holmberg, ordförande

Fredrik Strandeberg, ledamot och kassör samt ansvarig för leverantörsavtal inkl. banklån

Susanna Rahm, ledamot med specialområde arkitektur- och gestaltungsfrågor

Bernd Gyllensmed, ledamot och fastighetsansvarig med ansvar för löpande skötsel av fastigheten

Anna-Moa Vanky, ledamot med specialområde färgsättning och design av trapphus samt andra gemensamma delar av huset

Peter Martens, Fabian Scheffold och Konrad Milton, suppleanter.

Styrelsen har haft tre protokollförda styrelsemöten samt några informella möten.

Föreningens ekonomiska förvaltare var Puma Ekonomi HB fram till 2025-09-30. Därefter togs denna uppgift (på rekommendation av Puma Ekonomi HB) över av PKR Ekonomikonsult AB i enlighet med uppdragsavtal signerat 2025-10-27.

Föreningens revisor är Kvadrat Revision AB (fd Ekonum AB).
Föreningens lägenhets- och pantregister hanteras av PKR Ekonomikonsult AB.
Föreningen har fastighetsförsäkring via Brandkontoret.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Som en följd av renoveringen under föregående år av källare och trapphus förbättrades ventilationen där och föreningen erhöll 2024 godkänd OVK för dessa delar av fastigheten. För resterande delar fanns länge ingen godkänd OVK. Anledningen var brister i frånluftsventilationen inne i lägenheterna med icke fungerande frånluftskanaler upp på taket från vissa lägenheter (1202 och 1302). Dessutom i en av affärslokalerna (22 kvm) saknades fungerande ventilation från lokalen (inkl toalett) ut mot Västerlånggatan. Dessa brister åtgärdades av Peter Sotare under september 2025 med hjälp av underleverantör (Tätarna). Åtgärderna resulterade i fullgod ventilation och hela fastigheten kunde därmed förklaras godkänd avseende OVK (reg nr 145-1773-24). Därmed behöver vi inte göra ngt innan det blir dags för ny OVK om 5 år (2029-11-28).

Uppföljning av tidigare källarrenovering 2021

Garantitiden för denna renovering löper ut 5 år efter avslutat arbete dvs 2026-04-27 och en sk garantiinspektion genomfördes i november 2025 av anlitad konsult/projektledare för renoveringen och TP Mur och Puts som utförde arbetet. Vi har erhållit rapport därifrån och beslut om åtgärder kommer att tas 2026.

Affärslokaler

Den 1 februari tecknades avtal med en ny hyresgäst, Lakritsroten AB (556916-3040), till den större av våra affärslokaler (140 kvm med butik i gatuplanet och kontor på vån 1) då den gamla hyresgästen (Swedish Hasbeens) flyttade ut.

Lakritsroten har i samråd med styrelsen för Brf Latona 4 bekostat ombyggnation av lokalen för att den ska passa deras verksamhet bl a har vatten dragits från källaren upp till deras mjukglassmaskin. Dessutom har de fått tillstånd av styrelsen att hyra ut övervåningen (100 kvm) i andra hand till ett kontorsföretag Tegel och Hatt Design Agency AB (559032-0684) som bedrev verksamhet i den fastighet där Lakritsroten tidigare hyrde. I samband med tecknande av avtal om andrahandsuthyrande 2025-03-25 beskrevs i bilaga det ansvar som åligger Brf Latona 4 och Lakritsroten AB. Renovering av kontorslokalen på vån 1 gjordes av Lakritsroten/Tegel och Hatt under 2025 så att den fungerar som eget kontor avskilt från butikslokalen som den tidigare var en del av. Kontoret har fått egen toalett och dörr från kontoret mot trapphuset.

Happy Socks omförhandlade hyresavtal från april 2024 (149 000 kr per år exklusive indexuppräknings och fastighetsskatt) började gälla 1 mars 2025.

Övrigt

Ny princip för styrelsearvoden: Vid årsstämman i maj beslöts enhälligt att föreningen avsätter 60 tkr exkl arbetsgivaravgifter för styrelsearvoden. Vid styrelsemötet i november beslöt styrelsen hur denna summa skulle fördelas mellan de medlemmar som utfört arbete för föreningen under gångna kalenderåret 2025.

Vatten- och avloppssystem: De anmärkningar som påvisades vid garanti- och statusbesiktningar under 2024 bl a beträffande felvända ledningar i elementen i två lägenheter (1202 och 1501) har åtgärdats under hösten 2025.

Historiktafva i entrén: Denna tavla som började skrivas redan under 2021 blev färdig i dec 2025 och är tänkt att sättas upp i entrén. Tegel & Hatt har hjälpt oss med designen av tavlan.

Behandling av överlikviditet

Föreningens kassa är god och uppgår till 696 967 kronor vid årets slut. Större delen av det extra banklån på 400 000 kr som togs för att klara tidigare trapphusrenovering under 2024 har betalats av och resterande belopp (125 000 kr) kommer att betalas under 2026. Målet är att föreningen alltid skall ha en kassa på minst 450 000 kr (ca 1/3 av omsättningen) och amortera av lånen om vi ligger över detta.

Det totala lånebeloppet som föreningen har var 2025-12-31 totalt 3 256 509 kr.

Föreningen beräknas gå ca 50 000 kr plus varje månad (på årsbasis är överskottet ca 600 000 kr) efter att alla fasta avgifter/utgifter har betalats. Vi bedömer därför att det med nuvarande inkomster finns en buffert på kontot för oförutsedda kostnader och även visst ekonomiskt utrymme för mindre renoveringsarbete. Ytterligare banklån kommer dock att behövas för merparten av planerad renovering av fönster och fasader mot både Västerlånggatan och Prästgatan. Föreningen har tidigare (2021) fått positivt besked från Handelsbanken om framtida lån för sådan renovering, under förutsättning att vi presenterar ett tydligt underlag i låneansökningarna. Därför har vi under hösten 2025 tagit fram och fastställt en budget för 2026 och vi har även en uppdaterad översiktlig underhållsplan från november 2025. Dessa saker är i enlighet med det PM som Ekonum AB lämnade oss efter avslutad revision av räkenskapsåret 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var 12 st den 31 december 2025. Inga överlåtelser har skett under året.

Renoveringsprojekt inför 2026 och kommande år

I enlighet med vår översiktliga underhållsplan kommer renovering av fastigheten att fortsätta under 2026 och framåt med följande viktiga delar:

- Fönsterrenovering. Offerter kommer att tas in under 2026 för genomförande under 2027-2028.
- Renovering av yttre delar av fastigheten såsom fasaden inklusive rännor och stuprör. Sannolikt behöver då även takbeläggning och säkerhetsutrustning vid snöskottning ses över liksom soprummets standard och säkerhet (inkl skydd mot gnagare). Projektering beräknas påbörjas hösten 2026 så att utförandet på lämpligt sätt kan integreras med fönsterrenoveringen under 2027-2028.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 206	1 076	1 106	1 098
Resultat efter finansiella poster	196	-289	-574	-311
Soliditet (%)	-23,5	-29,6	-19,8	-2,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	352	352	352	352
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 018	5 261	4 927	4 977
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 095	7 439	6 966	7 038
Sparande per kvm (kr/kvm)	493	-279	-717	-312
Räntekänslighet (%)	20,2	21,1	19,8	20,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	291	267	254	222
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	13,4	14,8	14,6	14,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 665 000	444 065	-4 777 822	-289 087	-957 844
Disposition av föregående års resultat:		80 000	-369 087	289 087	0
Årets resultat				184 118	184 118
Belopp vid årets utgång	3 665 000	524 065	-5 146 909	184 118	-773 726

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 146 909
årets vinst	184 118
	-4 962 791

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 000
i ny räkning överföres	-5 042 791
	-4 962 791

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 206 097	1 075 684
Övriga rörelseintäkter		47 051	15 180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 253 148	1 090 864
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader		-680 884	-959 443
Övriga externa kostnader		-100 687	-121 500
Personalkostnader		-71 557	-51 844
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-108 228	-108 228
Summa rörelsekostnader		-961 356	-1 241 015
Rörelseresultat		291 792	-150 151
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		20 274	19 809
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 293	2 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 141	-161 031
Summa finansiella poster		-95 574	-138 936
Resultat efter finansiella poster		196 218	-289 087
Resultat före skatt		196 218	-289 087
Skatter			
Skatt på årets resultat		-12 100	0
Årets resultat		184 118	-289 087

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 056 947	2 165 175
Summa materiella anläggningstillgångar		2 056 947	2 165 175
Summa anläggningstillgångar		2 056 947	2 165 175
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		304 454	295 747
Övriga fordringar		221 926	226 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 835	14 243
Summa kortfristiga fordringar		542 215	536 479
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		696 967	529 906
Summa kassa och bank		696 967	529 906
Summa omsättningstillgångar		1 239 182	1 066 385
SUMMA TILLGÅNGAR		3 296 129	3 231 560

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 665 000	3 665 000
Förlagsinsatser		524 065	444 065
Summa bundet eget kapital		4 189 065	4 109 065
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 146 909	-4 777 822
Årets resultat		184 118	-289 087
Summa ansamlad förlust		-4 962 791	-5 066 909
Summa eget kapital		-773 726	-957 844
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	0	0
Övriga skulder		224 250	219 250
Summa långfristiga skulder		224 250	219 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		3 256 509	3 414 449
Leverantörsskulder		17 987	48 227
Skatteskulder		108 492	100 750
Övriga skulder		101 796	112 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		360 821	294 186
Summa kortfristiga skulder		3 845 605	3 970 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 296 129	3 231 560

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	196 218	-289 087
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	108 228	108 228
Betald inkomstskatt	-4 358	328

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

300 088 -180 531

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-8 707	-33 529
Förändring av kortfristiga fordringar	2 972	13 799
Förändring av leverantörsskulder	-30 240	-25 596
Förändring av kortfristiga skulder	55 888	-54 135

Kassaflöde från den löpande verksamheten

320 001 -279 992

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	5 000	400 000
Amortering av lån	-157 940	-182 940

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-152 940 217 060

Årets kassaflöde

167 061 -62 932

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	529 906	592 838
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

696 967 529 906

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
-----------	-------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	161 568	161 568
Hyror lokaler	1 044 054	912 565
Övriga intäkter	476	16 732
	1 206 098	1 090 865

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Rörelsens kostnader

	2025	2024
Reparationer	219 764	566 514
Fastighetsel	13 649	13 576
Fjärrvärme	138 403	134 394
Vatten	36 796	25 258
Fastighetsförsäkringar	27 793	25 859
Kabel-TV	13 651	13 391
Bredband	18 696	19 470
Förbrukningsinventarier	0	6 650
Städning beställning	0	19 500
Besiktningkostnader	59 603	22 244
Hiss serviceavtal	2 964	2 938
Snöskottning	5 000	2 500
Beräknad fastighetsskatt	96 392	100 750
Planerade underhåll	27 656	0
Konsultarvoden	19 281	44 129
Möteskostnader	10 577	1 794
Ekonomisk förvaltning	23 551	19 458
Revisorsarvode	38 034	38 125
Löner till tjänstemän	71 557	51 844
Avskrivningar på byggnader	108 228	108 228
Övriga förvaltningskostnader	9 243	11 346
Sophämtning	20 518	13 048
	961 356	1 241 016

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 411 681	5 411 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 411 681	5 411 681
Ingående avskrivningar	-3 246 506	-3 138 278
Årets avskrivningar	-108 228	-108 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 354 734	-3 246 506
Utgående redovisat värde	2 056 947	2 165 175
Taxeringsvärden byggnader	11 766 000	11 139 000
Taxeringsvärden mark	20 094 000	21 832 000
	31 860 000	32 971 000

Not 5 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Årets	Utgående
	%	till	skuld	amortering	skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek	3,270	2026-02-26	1 000 000	0	1 000 000
Stadshypotek	3,270	2026-03-18	770 000	8 000	762 000
Stadshypotek	3,170	2026-02-20	250 000	125 000	125 000
Stadshypotek	3,270	2026-03-11	1 394 449	24 940	1 369 509
			3 414 449	157 940	3 256 509

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 249 800	9 249 800
	9 249 800	9 249 800

Årsredovisningen beslutades den 17 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Trobjörn Holmberg
Ordförande

Fredrik Strandeberg
Ledamot

Susanna Rahm
Ledamot

Bernd Gyllensmed
Ledamot

Anna-Moa Vanky
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kvadrat Revision AB

Ivan Ticic
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bernd Helge Gyllensmed

Styrelseledamot

Serienummer: bdb6d8dd102cbe[...]78bcd4be89a46

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-04-20 08:36:28 UTC



ANNA-MOA VANKY

Styrelseledamot

Serienummer: 659c1f58f6d25d[...]756077ffefe3f

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-04-20 08:40:55 UTC



Arnold Torbjörn Holmberg

Styrelseordförande

Serienummer: 307bde2ce4ce78[...]b9cd9b6772ae8

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-04-20 11:36:26 UTC



FREDRIK Z STRANDEBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 0ee763b80effd2[...]a2caf0e4980d0

IP: 159.26.xxx.xxx

2026-04-20 19:00:49 UTC



SUSANNA RAHM

Styrelseledamot

Serienummer: fa676af218e3e9[...]44ef1cd0149db

IP: 109.238.xxx.xxx

2026-04-20 21:04:50 UTC



Ivan Tivic

Auktoriserad revisor

Serienummer: 717d18dd127066[...]368ad66b1edf8

IP: 213.112.xxx.xxx

2026-04-21 07:21:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.