

Årsredovisning

för

Brf Stiftelsen 4

716420-1001

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Stiftelsen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 äger och förvaltar fastigheten Stiftelsen 4, Sundbyberg.

Föreningen som är en privat bostadsrättsförening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till lägenhet eller lokal.

Förvaltning

Bostadsrättsföreningen har bedrivit egen förvaltning för drift och underhåll.
För ekonomisk redovisning har under 2024 övergång från E-count AB till PKR AB framgångsrikt genomförts.

Fastigheten

Fastigheten består av 37 lägenheter och 8 lokaler.
Bostadsytan är 2.795 kvm, varav lokalyta uppgår till 417 kvm.
Markytan är 2.972 kvm
Föreningen äger markytan
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret
Föreningen har en aktuell underhållsplan för fastigheten
Föreningen har en hemsida (stiftelsen4.se)

Fastighetsskötsel

Br. Boström smide och fastighetsskötsel har ronderat vår fastighet en eftermiddag jämn vecka, onsdag / torsdag och åtgärdat fel som uppkommit.

Avgiftshöjning

Under 2024 har styrelsen beslutat höja avgiften med 25% från 1 april samt ytterligare 25% från 1 oktober.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda ordinarie sammanträden samt en årsstämma.

Styrelse, valberedning och revisor

Ordinarie ledamöter:

Carolina Tengmo, ordförande
Jan Rundlöf
Thomas Fellman
Tomas Aschan
Peter Cernvall

Ersättare:

Åsa Lindén
Oskar Lostrop

Föreningens firma tecknas av styrelsen (två ledamöter i förening).

Fakturor attesteras av ordförande.

För styrelsens arbete finns försäkring tecknad hos Brandkontoret.

Valberedning:

Enligt beslut vid årsstämma har valberedningen bestått av Emil Persson och Nicole Diaz Thörn.

Revisorer:

Auktoriserad ordinarie revisor har varit Johan Fransson, JF Revision AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året slutfördes upphandling av entreprenör för genomförande av stambyte och entreprenaden inleddes. Se "Översikt stambytesprojektet" nedan för mer information.
- Ca 2.000 kr i pant har inlämnats. Panten har använts för att finansiera löpande kostnader
- Styrelsen har anordnat två städdagar
- Löpande underhåll och service har genomförts avseende lås, dörrar, hiss, avlopp med mera. Mängden underhåll förutom stambyte under året har av naturliga skäl varit begränsat, det som behövts ta hand om har till största delen lösts av stambytesprojektet.
- IT-stödet BoAppa har blivit en allt mer etablerad kommunikationskanal och samtliga lägenheter har någon som är ansluten
- 11 nummer av informationsbladet Hänt i Huset har publicerats
- Föreningen har tagit lån om 20,5-25 msek i Nordea för att finansiera stambytet, skälet till intervallet är att vår ambition är att endast ta ut 20,5 msekl av de 25 som Nordea godkänt. Lånen har marknadmässigt sett bra villkor.

Översikt stambytesprojektet

De förberedande arbeten som gjorts under 2022 och 2023 ledde till att vi i början av 2024 i konkurrens handlade upp Hellström & Persson Bygg och Fasad AB som generalentreprenör för fastighetens stambyte. Som föreningens beställarombud, och innan dess upphandlare, har Thomas Stertman från Perfecta Projektledning anlitats.

Entreprenaden omfattar byte av stammar i fastighet och kök samt samt helrenoveringar av alla badrum

utom ett (som kunnat undantas pga byggtekniska skäl) upphandlat med ett fastprisavtal om knappt 17 MSEK (exkl moms), samt ytterligare kostnader för tillkommande arbeten och tilläggsbeställningar (sk ÄTA), med planerat slutdatum 31/5 2025. Ett antal förutsättningar, som inte var kända vid upphandlingen, har gjort att detta slutdatum skjutits några veckor framåt; styrelsens bedömning när denna verksamhetsberättelse författas är att dock projektet kommer att slutföras inom planerad budget.

Temporära lösningar för toalett och dusch har tillhandahållits på innergården i tillfälligt uppställda byggbodar.

I samband med stambytet har styrelsen även låtit åtgärda ventilationen i byggnaden efter att den OVK som gjordes 2022 inte blev godkänd.

Medlemsinformation

Föreningen har 55 st medlemmar.
Under året har 5 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 050	1 729	1 782	1 778
Resultat efter finansiella poster	-324	-619	-207	-152
Soliditet (%)	37,3	77,2	91,2	91,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	644	531	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 058	1 534	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 631	1 800	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	58	62	0	0
Räntekänslighet (%)	16,5	3,4	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	273	289	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	74,8	73,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen har beslutat om höjning av avgifterna för att säkerställa finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 900 083	1 062 420	-2 686 040	-619 142	16 657 321
Disposition av föregående års resultat:		63 673	-682 815	619 142	0
Årets resultat				-323 972	-323 972
Belopp vid årets utgång	18 900 083	1 126 093	-3 368 855	-323 972	16 333 349

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 368 854
årets förlust	-323 972
	-3 692 826

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	183 861
i ny räkning överföres	-3 876 687
	-3 692 826

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 049 982	1 728 532
Övriga rörelseintäkter		0	97 328
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 049 982	1 825 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 092 793	-1 427 091
Övriga externa kostnader		-348 686	-401 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-486 002	-515 525
Summa rörelsekostnader		-1 927 481	-2 343 657
Rörelseresultat		122 501	-517 797
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		76 278	309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-522 751	-101 654
Summa finansiella poster		-446 473	-101 345
Resultat efter finansiella poster		-323 972	-619 142
Resultat före skatt		-323 972	-619 142
Årets resultat		-323 972	-619 142

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	20 358 969	20 748 419
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	545 789	615 095
Inventarier, verktyg och installationer	5	64 175	91 421
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		16 384 605	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 353 538	21 454 935

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		37 356 338	21 457 735

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 180	0
Övriga fordringar		21 402	16 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 045	17 862
Summa kortfristiga fordringar		75 627	34 522

Kassa och bank

Kassa och bank		6 349 289	85 094
Summa kassa och bank		6 349 289	85 094
Summa omsättningstillgångar		6 424 916	119 616

SUMMA TILLGÅNGAR

43 781 254

21 577 351

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Övriga skulder

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-323 972	-619 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	486 002	515 525
Betald inkomstskatt	-43 139	-310

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

118 891 -103 927

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-396 373	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 953	12 526
Förändring av leverantörsskulder	1 377 095	127 564
Förändring av kortfristiga skulder	580 139	19 073

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 648 799 55 236

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-16 384 605	-3 110 907
--	-------------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-16 384 605 -3 110 907

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	21 000 000	3 100 000
--------------	------------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

21 000 000 3 100 000

Årets kassaflöde

6 264 194 44 329

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	85 095	40 766
--------------------------------	--------	--------

Likvida medel vid årets slut

6 349 289 85 095

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:

Markanläggningar	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 533 008	1 262 634
Hyror lokaler	482 305	465 898
Övriga intäkter	34 670	0
	2 049 983	1 728 532

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 563 495	21 224 452
Inköp	0	3 110 907
Omklassificeringar	0	1 228 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 563 495	25 563 495
Ingående avskrivningar	-4 815 076	-4 306 553
Omklassificeringar		-119 072
Årets avskrivningar	-389 450	-389 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 204 526	-4 815 076
Utgående redovisat värde	20 358 969	20 748 419

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 386 181	1 386 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 181	1 386 181
Ingående avskrivningar	-771 086	-701 774
Årets avskrivningar	-69 309	-69 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-840 395	-771 086
Utgående redovisat värde	545 786	615 095

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 081	2 147 217
Omklassificeringar	0	-1 228 136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 081	919 081
Ingående avskrivningar	-827 660	-889 970
Omklassificeringar		119 073
Årets avskrivningar	-27 246	-56 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	-854 906	-827 660
Utgående redovisat värde	64 175	91 421

Not 6 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	3,225	2025-08-01	0	8 000 000		8 000 000
Nordea	3,087	2025-11-14	0	8 000 000		8 000 000
Stadshypotek	1,230	2025-10-30	780 000			780 000
Stadshypotek	4,040	2025-02-04	500 000			500 000
Stadshypotek	3,590	2025-03-27	3 000 000			3 000 000
Stadshypotek	4,390	2025-03-01		5 000 000		5 000 000
			4 280 000	21 000 000		25 280 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 280 000	5 722 000
	34 280 000	5 722 000

Sundbyberg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Carolina Tengmo
Ordförande

Jan Rundlöf
Ledamot

Thomas Fellman
Ledamot

Tomas Aschan
Ledamot

Peter Cernvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Fransson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545328926

Dokument

Brf Stiftelsen 4 årsredovisning 2024
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-04-28 11:52:28 CEST (+0200) av Fredrik
Hansen (FH)
Färdigställt 2025-04-29 14:11:31 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Hansen (FH)
PKR Ekonomikonsult AB
fredrik@pkr.nu

Signerare

Johan Fransson (JF)
Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN
FRANSSON"
Personnummer 19640221-2978
johan@jfrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN FRANSSON"
Signerade 2025-04-29 14:11:31 CEST (+0200)

Carolina Tengmo (CT)
Identifierad med svenskt BankID som "ELSA CAROLINA
TENGMO"
Personnummer 910322-4540
carolinatengmo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELSA CAROLINA TENGMO"
Signerade 2025-04-28 15:23:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545328926

Jan Rundlöf (JR)

Identifierad med svenskt BankID som "Jan Folke Rundlöf"

Personnummer 590527-7512

jan.rundlof@kramfabriken.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Folke Rundlöf"

Signerade 2025-04-28 12:46:44 CEST (+0200)

Thomas Fellman (TF)

Identifierad med svenskt BankID som "Carl Elis Thomas Fellman"

Personnummer 670502-3213

fellman.thomas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Elis Thomas Fellman"

Signerade 2025-04-28 13:20:32 CEST (+0200)

Tomas Aschan (TA)

Identifierad med svenskt BankID som "TOMAS LYCKEN ASCHAN"

Personnummer 870823-0019

tomas.aschan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS LYCKEN ASCHAN"

Signerade 2025-04-29 13:44:56 CEST (+0200)

Peter Cernvall (PC)

Identifierad med svenskt BankID som "PETER CERNVALL"

Personnummer 700314-0055

cernvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER CERNVALL"

Signerade 2025-04-28 12:13:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

