



Brf Stiftelsen 4

Vattugatan 4
172 73 Sundbyberg

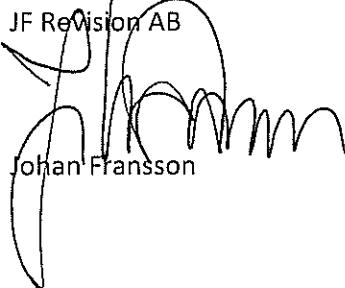
den 7 maj 2024

Hej,

Översänder årsredovisning och revisionsberättelse efter min underskrift.

Ha det så bra!

Med vänlig hälsning
JF Revision AB



Johan Fransson

Årsredovisning

Brf Stiftelsen 4

716420-1001

Styrelsen för Brf Stiftelsen 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Verksamhetsberättelse 2023, Brf. Stiftelsen 4

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stiftelsen 4, Sundbyberg.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

1. Information om verksamheten

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.

2. Förvaltning

Bostadsrättsföreningen har bedrivit egen förvaltning för drift och underhåll.

För ekonomisk redovisning har E-count AB anlitas.

3. 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)

4. Renoveringar och andra väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Tillsammans med Perfecta Projektledning har förstudie och planering av upphandling av entreprenör för genomförande av stambyte slutförts. I samband med detta har ett flertal informationsmöten genomförts och särskild information distribuerats till medlemmarna
- Under året sprack en uttjänt stamledning på Fredsgatan med vattenskada som följd. Det hela avlöpte relativt sett väl, men entrén vid Fredsgatan kom att ockuperas av byggnadsställning en längre tid. Vidare drabbades vissa boende av olägenheter, i något fall relativt långvarigt.
- "Relining" av stammar under innergårdens stenplatta har genomförts
- Två förrådsutrymmen på vinden har hyrts ut till två olika medlemmar
- Ca 2.000 kr i pant har inlämnats. Panten har använts för att finansiera städdagarna.
- Styrelsen har anordnat två städdagar
- Löpande underhåll och service har genomförts avseende lås, dörrar, hiss, avlopp med mera
- IT-stödet BoAppa för förbättrad intern kommunikation har ökat i användningsgrad till att samtliga lägenheter har någon som är ansluten. är anslutna.
- Under året har, efter godkännande i styrelsen, två uthyrningar i andra hand förekommit

Handwritten signatures and initials: JC, TW, M, CT, TA

5. Fastighetsskötsel

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

6. Avgiftshöjning

I 2022 års verksamhetsberättelse angavs att "med anledning av kommande tvingande stambyte kommer den avgift som betalas månatligen för föreningens löpande kostnader ("årsavgift") att behöva höjas. I vilken omfattning är i skrivande stund inte känt." Detta förhållande var fallet även under 2023. (Under 2024 har styrelsen beslutat höja avgiften med 25% från 1 april samt ytterligare 25% från 1 oktober.)

7. Föreningsfrågor

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

Föreningen har 56 medlemmar.

Under året har 5 överlåtelser skett.

8. Styrelse

Styrelsen har efter stämman 2023 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

- Thomas Wilander, ordförande
- Jan Rundlöf
- Tomas Aschan
- Carolina Tengmo
- Thomas Fellman

Ersättare:

- Peter Cernvall
- Åsa Lindén

9. Tecknande av firma

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

Fakturor attesteras av ordförande.

För styrelsens arbete finns försäkring tecknad hos Brandkontoret.

10. Revisorer

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

11. Valberedning

Enligt beslut vid årsstämma har valberedningen bestått av Maria Rhodin och Rasmus Andersson.

TW
CT
TF

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 729	1 782	1 778	1 688
Resultat efter finansiella poster	-619	-207	-152	21
Soliditet %	77	91	91	91
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	531			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	73			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	289			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 534			
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 800			
Sparande (kr) per kvadratmeter	62			
Räntekänslighet %	3,39			

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen har beslutat om höjning av avgifterna för att säkerställa finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden. Se punkt 6 ovan.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 900 083	998 747	-2 415 054	-207 313	17 276 463
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-207 313	207 313	0
Förändring av yttre fond		63 673	-63 673		0
Årets resultat				-619 142	-619 142
Belopp vid årets utgång	18 900 083	1 062 420	-2 686 040	-619 142	16 657 321

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 686 040
Årets resultat	-619 142
Summa	-3 305 182

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	63 673
Balanseras i ny räkning	-3 368 855
Summa	-3 305 182

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

TW
CTZ
TF

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 728 533	1 781 744
Övriga rörelseintäkter		97 328	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 825 861	1 781 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 427 091	-1 145 880
Övriga externa kostnader		-401 041	-436 373
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-515 525	-388 943
Summa rörelsekostnader		-2 343 658	-1 971 197
Rörelseresultat		-517 797	-189 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 654	-17 886
Summa finansiella poster		-101 345	-17 860
Resultat efter finansiella poster		-619 142	-207 313
Resultat före skatt		-619 142	-207 313
Årets resultat		-619 142	-207 313

RJ
LT
TW Z FF

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	20 748 419	16 917 899
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	615 095	684 407
Inventarier, verktyg och installationer	5	91 421	1 257 247
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>21 454 935</i>	<i>18 859 553</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
Summa anläggningstillgångar		21 457 735	18 862 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 660	18 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 862	30 388
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>34 522</i>	<i>49 328</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		85 094	40 766
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>85 094</i>	<i>40 766</i>
Summa omsättningstillgångar		119 616	90 094
SUMMA TILLGÅNGAR		21 577 351	18 952 447

TR
CT
Tav

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 900 083	18 900 083
Fond för yttre underhåll	1 062 420	998 747
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>19 962 503</i>	<i>19 898 830</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 686 040	-2 415 054
Årets resultat	-619 142	-207 313
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 305 182</i>	<i>-2 622 367</i>
Summa eget kapital	16 657 321	17 276 463
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 280 000
Övriga skulder	6	96 821
Summa långfristiga skulder	4 376 821	1 276 821
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	292 703	165 139
Övriga skulder	48 367	44 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 139	189 525
Summa kortfristiga skulder	543 209	399 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 577 351	18 952 447

CT
TW C FF

KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-517 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	515 525
Erhållen ränta	309
Erlagd ränta	-101 654
Betald skatt	-310
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-103 927</i>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 526
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	146 637

Kassaflöde från den löpande verksamheten **55 236**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 110 907
---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-3 110 907**

Finansieringsverksamheten

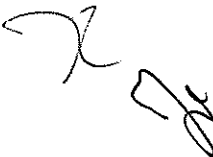
Utbetalning, amortering av lån	-400 000
Upptagna lån	3 500 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **3 100 000**

Årets kassaflöde **44 329**

Likvida medel vid årets början 40 766

Likvida medel vid årets slut 85 095


CT
L IF
IV

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

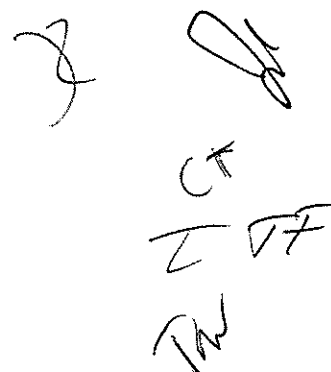
	År
Byggnader och mark	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 2 Nettoomsättningens innehåll

	2023	2022
Avgifter bostadsrätter	1 262 634	1 259 287
Lokalhyror	465 898	522 456
Summa	1 728 532	1 781 743

Not 3 Byggnader och mark

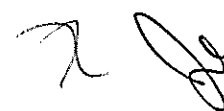
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 224 452	21 224 452
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	3 110 907	0
Omklassificeringar	1 228 136	0
Utgående anskaffningsvärden	25 563 495	21 224 452
Ingående avskrivningar	-4 306 553	-4 134 054
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Omklassificeringar	-119 072	0
Årets avskrivningar	-389 451	-172 499
Utgående avskrivningar	-4 815 076	-4 306 553
Redovisat värde	20 748 419	16 917 899


Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several initials (CT, Z, VF, TR) on the right.

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 386 181	1 386 181
Utgående anskaffningsvärden	1 386 181	1 386 181
Ingående avskrivningar	-701 774	-610 819
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-69 312	-90 955
Utgående avskrivningar	-771 086	-701 774
Redovisat värde	615 095	684 407

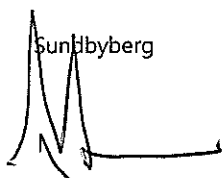
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 147 217	1 495 736
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	0	651 481
Omklassificeringar	-1 228 136	0
Utgående anskaffningsvärden	919 081	2 147 217
Ingående avskrivningar	-889 970	-764 486
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Omklassificeringar	119 073	0
Årets avskrivningar	-56 763	-125 484
Utgående avskrivningar	-827 660	-889 970
Redovisat värde	91 421	1 257 247

Not 6 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	4 280 000	1 180 000

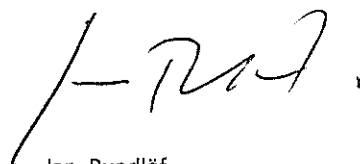

CT
L
JW

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 722 000	5 722 000
	Summa ställda säkerheter	5 722 000	5 722 000

UNDERSKRIFTER

Sunlbyberg


Thomas Wilander
ordförande
2024-04-24




Jan Rundlöf
2024-04-24



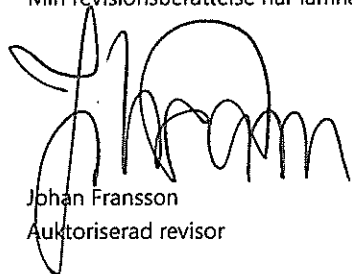
Thomas Fellman
2024-04-24



Tomas Lycken Aschan
2024-04-24


Carolina Tengmo
2024-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24


Johan Fransson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stiftelsen 4
Org.nr 716420-1001

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stiftelsen 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

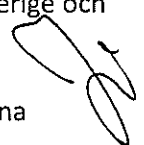
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stiftelsen 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

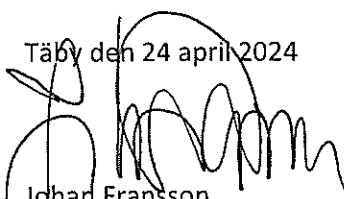
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 24 april 2024



Johan Fransson
Auktoriserad revisor