Årsredovisning

för

Brf Stiftelsen 4

716420-1001

Räkenskapsåret

2025

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-05 kl 07:15 via Accountec Byråportal.

16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d

Styrelsen för Brf Stiftelsen 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 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.

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)
Föreningen använder Boappa för intern kommunikation

Fastighetsskötsel

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

Avgiftshöjning

Under 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften med 10% från och med halvårsskiftet.

Föreningsfrågor

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

En extrastämma har genomförts för att förtydliga hur andelstal beräknas. Då avgifter beräknas utifrån andelstalen, har avgifter justerats i linje med nya andelstal, när relevant.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-05 kl 07:15 via Accountec Byråportal.

16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d

Styrelse, valberedning och revisor

Ordinarie ledamöter:
Tomas Aschan, ordförande
Magnus Flyrin
Jan Rundlöf
Thomas Fellman
Olle Gabrielsson (avflyttad 2025)
Linnea Lundberg (vald ersättare, ordinarie efter Olles avflytt)

Ersättare:
Maria Rhodin

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 Eva Larsson och Per Högström.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året slutfördes stambytesprojektet inom budget. Vissa garantiarbeten har utförts efter entreprenadens avslut.
- I samband med detta genomfördes också åtgärder för att åtgärda föreningens ventilation, med en godkänd OVK som slutresultat.
- Ca 2,500 kr i pant har inlämnats. Panten har använts för att finansiera löpande kostnader
- Styrelsen har anordnat två städdagar.
- Under året har underhåll och service efter stambytet inletts, bl.a. i form av planering av ommålning och förbättrad inredning av trapphusen samt uppfräschning av lokaler inför att hitta nya hyresgäster.
- Styrelsen har tagit fram informationspaket för nya medlemmar, bl.a. för att säkerställa anslutning till Boappa, som blivit en etablerad kommunikationskanal.
- 11 nummer av informationsbladet Hänt i Huset har publicerats.
- Föreningens upplåning har under året avstannat på 30,4 MSEK. Lånen har marknadsmässigt sett bra villkor.
- Gårdshusen har försetts med energisnåla luftvärmepumpar för att förbättra inomhusklimatet (föreningens ansvar).

Medlemsinformation

Föreningen hade 52 st medlemmar vid utgången av 2025.
Under året har 7 överlåtelser skett.

16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 441	2 050	1 729	1 782
Resultat efter finansiella poster	-938	-324	-619	-207
Soliditet (%)	32,9	37,3	77,2	91,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	818	644	531	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 921	9 058	1 534	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 817	10 631	1 800	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	27	58	62	0
Räntekänslighet (%)	15,7	16,5	3,4	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	288	273	289	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,1	74,8	73,0	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	1 126 093	-3 368 854	-323 972	**16 333 350**
Disposition av föregående års resultat:		183 861	-507 833	323 972	**0**
Årets resultat				-938 243	**-938 243**
Belopp vid årets utgång	**18 900 083**	**1 309 954**	**-3 876 687**	**-938 243**	**15 395 107**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 876 688
årets förlust	-938 243
	-4 814 931

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	183 861
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-437 200
i ny räkning överföres	-4 561 592
	-4 814 931

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	2 441 393	2 049 982
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 441 393**	**2 049 982**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-1 115 657	-1 092 793
Övriga externa kostnader		-765 783	-348 686
Personalkostnader		-152 577	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-576 401	-486 002
Summa rörelsekostnader		**-2 610 418**	**-1 927 481**
Rörelseresultat		**-169 025**	**122 501**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 351	76 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 569	-522 751
Summa finansiella poster		**-769 218**	**-446 473**
Resultat efter finansiella poster		**-938 243**	**-323 972**
Resultat före skatt		**-938 243**	**-323 972**
Årets resultat		**-938 243**	**-323 972**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	44 688 391	20 358 969
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	618 980	545 789
Inventarier, verktyg och installationer	5	36 932	64 175
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	16 384 605
Summa materiella anläggningstillgångar		**45 344 303**	**37 353 538**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
Summa anläggningstillgångar		**45 347 103**	**37 356 338**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		13 321	21 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 044	46 045
Summa kortfristiga fordringar		**57 365**	**67 447**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 381 453	6 349 289
Summa kassa och bank		**1 381 453**	**6 349 289**
Summa omsättningstillgångar		**1 438 818**	**6 416 736**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 785 921**	**43 773 074**

16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 900 083	18 900 083
Fond för yttre underhåll		1 309 954	1 126 093
Summa bundet eget kapital		**20 210 037**	**20 026 176**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 876 688	-3 368 854
Årets resultat		-938 243	-323 972
Summa fritt eget kapital		**-4 814 931**	**-3 692 826**
Summa eget kapital		**15 395 106**	**16 333 350**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	30 480 000	25 280 000
Övriga skulder		96 821	96 821
Summa långfristiga skulder		**30 576 821**	**25 376 821**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		383 759	1 669 798
Övriga skulder		67 624	2 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		362 611	390 574
Summa kortfristiga skulder		**813 994**	**2 062 903**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 785 921**	**43 773 074**

16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-938 243	-323 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		576 401	486 002
Betald inkomstskatt		2 223	-43 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-359 619**	**118 891**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-42 470	-396 373
Förändring av kortfristiga fordringar		2 001	-30 953
Förändring av leverantörsskulder		-1 286 039	1 377 095
Förändring av kortfristiga skulder		85 457	580 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 600 670**	**1 648 799**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 567 166	-16 384 605
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-8 567 166**	**-16 384 605**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 200 000	21 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**5 200 000**	**21 000 000**
Årets kassaflöde		**-4 967 836**	**6 264 194**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 349 289	85 095
Likvida medel vid årets slut		**1 381 453**	**6 349 289**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-05 kl 07:15 via Accountec Byråportal.

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
Stammar	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.

16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 949 150	1 533 008
Hyror lokaler	445 829	482 305
Övriga intäkter	46 414	34 670
	2 441 393	**2 049 983**

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 563 495	25 563 495
Omklassificeringar	24 801 771	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**50 365 266**	**25 563 495**
Ingående avskrivningar	-5 204 526	-4 815 076
Årets avskrivningar	-472 349	-389 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 676 875**	**-5 204 526**
Utgående redovisat värde	**44 688 391**	**20 358 969**

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 386 181	1 386 181
Inköp	150 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 536 181**	**1 386 181**
Ingående avskrivningar	-840 393	-771 086
Årets avskrivningar	-76 809	-69 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-917 202**	**-840 395**
Utgående redovisat värde	**618 979**	**545 786**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	919 081	919 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**919 081**	**919 081**
Ingående avskrivningar	-854 906	-827 660
Årets avskrivningar	-27 243	-27 243
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-882 149**	**-854 903**
Utgående redovisat värde	**36 932**	**64 178**

Not 6 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Nordea	2,460	2026-11-30	8 000 000	0	0	8 000 000
Nordea	2,720	2027-07-21	8 000 000	0	20 000	7 980 000
Stadshypotek			780 000	0	780 000	0
Stadshypotek			500 000	0	500 000	0
Stadshypotek			3 000 000	0	3 000 000	0
Stadshypotek			5 000 000	0	5 000 000	0
Nordea	2,312	2026-02-27	0	5 000 000	0	5 000 000
Nordea	2,234	2026-03-27	0	7 500 000	0	7 500 000
Nordea	2,326	2026-05-05	0	500 000	0	500 000
Nordea	2,240	2026-06-18	0	1 500 000	0	1 500 000
			25 280 000	**14 500 000**	**9 300 000**	**30 480 000**

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	34 280 000	34 280 000
	34 280 000	**34 280 000**

16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d

Årsredovisningen beslutades den 28 april 2026

Sundbyberg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Thomas Aschan
Ordförande

Jan Rundlöf
Ledamot

Thomas Fellman
Ledamot

Linnea Lundberg
Ledamot

Magnus Flyrin
Ledamot

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

Johan Fransson
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-05-05 kl 07:15 via Accountec Byråportal.

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Stiftelsen 4 årsredovisning 2025.pdf
Checksumma: 16652331226b522575f01d798ecc96506cb2fd14e67383417a468ae139f9f84d
Skickad: 2026-05-04 kl 11:40

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: Magnus Erik Flyrin
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-04 kl 11:41

Digitalt signerad av: TOMAS LYCKEN ASCHAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-04 kl 12:08

Digitalt signerad av: Carl Elis Thomas Fellman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-04 kl 12:40

Digitalt signerad av: Jan Folke Rundlöf
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-04 kl 12:41

accountec

Digitalt signerad av:	LINNÉA LUNDBERG
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-05-04 kl 12:42

Digitalt signerad av:	JOHAN FRANSSON
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-05-05 kl 07:15

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering