



Årsredovisning för Brf Distanstuben 4

769617-1763

Räkenskapsåret
2024-01-01 -- 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Distanstuben 4, 769617-1763 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-08-13.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsen sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning från och med årsstämman den 15 maj 2024.

Ledamöter:

Kent Hedberg - ordförande

Leif Sunnerdahl

Patrik Ask

Juliana Toma

Suppleanter:

Jenny Thörnqvist

Valberedning:

Vid stämman Cilla Hedberg till valberedning.

Revisorer:

Vid stämman valdes Niclas Adersten, Conseil Revision med Conseil Revision som suppleant.

Styrelsemöten:

Föreningen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt har under verksamhetsåret haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Årets ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 (56). En (en) lägenheter har överlåtits under verksamhetsåret. Vid utgången av året fanns 57 (57) medlemmar. En lägenhet finns för upplåtelse.

Förvaltning

Föreningens tekniska förvaltning har skötts av Nabo AB. Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Charlott Jerndahl AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Föreningens styrelse har gjort två höjningar av avgiften under 2024; den första januari höjdes avgiften med 10 % och den 1 april höjdes avgiften med ytterligare 10 %.

Lånen har omförhandlats.

Föreningen har en lägenhet ute till försäljning

Utförda arbeten under verksamhetsåret 2024:

En ny lekplats har byggts.

Föreningen har också färdigställt och säkerställt krypgrunden. I samband med detta arbete har avloppsrören i krypgrunden relinats.

Föreningen har haft 2 gårdsstädningar.

Föreningen har haft containrar inhyrda 3 gånger detta år så att föreningens boende och lokalhyresgäster fått möjlighet att kasta skräp.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 461	3 106	2 936	2 856	2 801
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 207	-1 699	-1 162	-1 098	-366
Soliditet, %	49%	50%	50%	50%	47%
Räntekänslighet	12,8%	15,3%	16,4%	9,9%	18,1%
Bostadsrättsyta	3 472	3 472	3 472	3 472	3 472
Total yta (bostäder och lokal)	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	683	549	513	511	413
Årsavgifter % av totala rörelseintäkter	67%	61%	61%	62%	63%
Lån / kvm bostadsrättsyta	8 529	6 769	6 781	7 483	8 431
Genomsnittlig skuldränta, %	3,59%	1,92%	1,13%	1,32%	1,03%
Fastighetens belåningsgrad	35,73	35,18	35,24	49,17	60,45
Taxeringsvärde, tkr	82 886	82 886	82 886	65 565	65 565
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	37 033	37 033	37 033	37 033	37 033
Sparande till underhåll och investeringar	78	120	139	90	142
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	110	110	110	110	110
Avskrivning / kvm total yta	344	347	333	321	225
Energikostnad / kvm total yta	237	238	195	201	172

Nettoomsättning

Resultat efter finansiella poster	Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar. Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extra extraordinära intäkter och kostnader.
Soliditet %	Eget kapital i relation till balansomslutning.
Räntekänslighet	Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.
Bostadsrättsyta	Antalet yta upplåten med bostadsrätt
Total yta (bostäder och lokal)	Total yta utifrån s.k. BOA och LOA i föreningens taxeringsbesked.
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift % av total rörelseintäkt	Hur stor andel av föreningens intäkter som utgörs av årsavgifter.
Lån / kvm bostadsrättsyta	Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta.
Fastighetens belåningsgrad	Lån i förhållande till föreningens taxeringsvärde.
Sparande / kvm	Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Avsättning underhållsfond/kvm total yta	Avsättning till underhållsfonden fastställs antingen stadgeenligt eller utifrån fastställd underhållsfond. Anges per kvm total yta.

Kommentarer till ovan nyckeltal:

Tidigare år har en felaktig borärttsyta angivits. Denna är nu rättat och justering har också gjort för tidigare år.

Räntekänsligheten är fortsätter att minska vilket har att göra med att föreningen höjt sina avgifter. När hyresrätten säljs kommer en del lån amorteras vilket gör att räntekänsligheten torde minska ytterligare.

Upplysning vid förlust

Föreningens styrelse arbetar aktivt med att långsiktigt skapa ett nollresultat i föreningen bland annat genom att ha utfört ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond, yttre underhåll	Balanserad resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	30 554 589	6 478 658	4 208 346	-9 479 952	-1 699 423	30 062 219
Försålda lägenheter						-
Avsättning yttre fond			483 952			483 952
Avlyft yttre fond			-695 281			-695 281
Resultatdisposition				-1 488 094	1 699 423	211 329
Årets resultat					-1 206 724	-1 206 724
Vid årets slut	30 554 589	6 478 658	3 997 017	-10 968 045	-1 206 724	28 855 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-10 968 045
årets resultat	<u>-1 206 724</u>
totalt	-12 174 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	483 952
avlyft från fond för yttre underhåll	-30 033
balanseras i ny räkning	<u>-12 628 688</u>
summa	-12 174 769

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 -- 2024-12-31	2023-01-01 -- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 454 298	3 099 462
Övriga rörelseintäkter	3	6 757	6 324
Summa rörelseintäkter		3 461 055	3 105 785
Fastighetsskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	4	- 314 324	- 377 592
Reparationer	5	- 172 075	- 68 961
Underhåll	6	- 30 033	- 695 281
Taxebundna kostnader	7	- 1 169 533	- 1 182 082
Försäkring	8	- 64 816	- 57 645
Fastighetsskatt		- 83 628	- 85 132
Förvaltningskostnader	9	- 184 381	- 181 064
Styrelsearvode	10	- 68 996	- 63 475
Fastighetskostnader		- 2 087 786	- 2 711 232
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		1 373 269	394 553
Avskrivningar			
Avskrivningar	-	- 1 519 913	- 1 533 889
Rörelseresultat		- 146 644	- 1 139 336
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		2 163	692
Räntekostnader och liknande kostnader	11	- 1 062 243	- 560 779
Summa finansiella kostnader		- 1 060 080	- 560 087
Resultat efter finansiella poster		- 1 206 724	- 1 699 423
Årets resultat		- 1 206 724	- 1 699 423

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	57 175 525	57 348 990
Markanläggningar	13	451 454	367 275
Maskiner och inventarier	14	582 299	678 659
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		58 209 278	58 394 924
Summa anläggningstillgångar		58 209 278	58 394 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	15	22 767	19 328
Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	16	89 906	214 030
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		119 468	233 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-	3 425
Bank		728 688	1 494 799
<i>Summa kassa och bank</i>		728 688	1 498 224
Summa omsättningstillgångar		848 156	1 731 582
SUMMA TILLGÅNGAR		59 057 434	60 126 506

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 033 247	37 033 247
Fond för yttre underhåll		3 997 017	4 208 346
<i>Summa bundet kapital</i>		<i>41 030 264</i>	<i>41 241 593</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-	10 968 045	- 9 479 952
Årets resultat	-	1 206 724	- 1 699 423
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-	<i>12 174 769</i>	- <i>11 179 374</i>
Summa eget kapital		28 855 495	30 062 219
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	10 302 000	9 975 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>10 302 000</i>	<i>9 975 000</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	19 311 089	19 187 089
Leverantörsskulder		113 659	332 008
Skatteskulder		4 655	10 389
Övriga kortfristiga skulder		6 899	10 401
Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	19	463 637	549 400
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>19 899 939</i>	<i>20 089 287</i>
Summa skulder		30 201 939	30 064 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 057 434	60 126 506

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 -- 2024-12-31	2023-01-01 -- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	- 146 644	560 087
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 519 913	1 533 889
Erhållen ränta	2 163	550
Erlagd ränta	- 1 062 243	- 560 637
Betald inkomstskatt	- 5 734	3 472
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital	307 455	1 537 361
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	- 6 795	-
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	120 685	- 145 463
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	- 218 349	207 717
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	- 89 265	140 722
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	113 731	1 740 337
Investeringsverksamheten		
Årets investering i fastighetsförbättringar	- 1 124 041	-
Årets investering i markanläggningar	- 210 226	-
Kassaflöde från investeringar	- 1 334 267	-
Finansieringsverksamhet		
Upptagna långfristiga lån	3 336 089	3 975 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	- 2 885 089	- 4 024 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	451 000	- 49 000
Förändring av likvida medel	- 769 536	1 691 337
Likvida medel vid årets början	1 498 224	1 506 309
Kvar att fördela	-	-
Likvida medel vid årets slut	728 688	1 498 224

Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Distanstuben 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Byggnadens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande perioder/avskrivningstider. Fastigheten har därmed delats in i väsentliga komponenter, identifierade komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Mark bedöms ha obegränsad nyttjandeperiod och skrivs därmed inte av.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Avskrivn. År	Andel av bokf. värde i %
<i>Fastigheten:</i>		
Stomme, grund och restpost	93	46,6%
Stammar, värme	43	6,2%
Stammar, vatten	33	5,8%
VVS, undercentral	14	0,2%
VVS, styr	14	0,2%
Balkonger	13	0,4%
Fönster	40	11,0%
Dörrar	40	3,4%
Fasad	40	18,7%
Tak	15	0,8%
Trapphus	13	0,3%
Ventilation, kanaler	14	0,4%
Ventilation, fläktar	14	0,4%
El, ledningar, kabel, central	43	1,0%
El, övrigt	29	0,9%
Tvättstugor	24	0,8%
Tvättstugor, maskiner	6	0,0%
Ombyggnad hyreslägenheter kök mm	15	3,0%
<i>Övriga inventarier:</i>		
Fastighetsförbättringar	10 - 50	2 - 10%
Markanläggningar	10 20	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20	5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i Styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en, av Skatteverket fastställd avgift som ändras årligen. 2024 är avgiften 1 1 630 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslän

Lån med en bidningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder

Not 2	Rörelseintäkter	2024	2023
Årsavgifter, bostäder		2 318 526	1 906 229
Hyresintäkter, bostäder		814 006	855 242
Hyresintäkter, lokaler		131 474	128 775
Hyresintäkter, garage och parkeringsplatser		188 552	207 476
Övriga hyresintäkter		1 740	1 740
Hyres- och avgiftsrabatter		-	-
Summa		3 454 298	3 099 462

Not 3	Övriga intäkter	2024	2023
Överlåtelseavgifter		2 866	1 313
Pantsättningsavgifter		1 146	525
Andrahandsuthyrningsavgifter		2 629	4 460
Övriga rörelseintäkter		116	26
Summa		6 757	6 324

Not 4	Fastighetsskötsel m.m.	2024	2023
Besiktning och service		-	6 238
Fastighetsskötsel		30 851	5 854
Teknisk förvaltning		94 428	121 850
Snöskottning		57 875	81 000
Städning		119 324	130 807
Trädgårdsarbete		6 443	2 615
Övriga kostnader för fastighetsskötsel		5 403	29 228
Summa		314 324	377 592

Not 5	Reparationer	2024	2023
Hyresbostäder		5 148	11 452
El, värme, vatten och ventilation		80 608	15 717
Vattenskador		-	-
Fönster, portar, lås och balkonger		17 153	16 363
Tvättstugor		38 782	23 430
Övrig reparation		30 384	1 999
Summa		172 075	68 961

Not 6	Underhåll	2024	2023
Hyresbostäder		-	30 000
Gemensamma utrymmen		11 320	153 196
Huskropp utvändigt		-	183 814
Fönster, portar, lås och balkonger		13 438	-
Installationer		5 275	-
Ventilation		-	292 500
Markytor		-	35 771
Summa		30 033	695 281

Not 7	Taxebundna kostnader	2024	2023
	Fastighetsel	112 199	226 084
	Fjärrvärme	672 699	614 586
	Vatten	261 372	209 128
	Sophämtning	80 858	87 575
	Kabel-Tv och bredband	42 405	44 709
	Summa	1 169 533	1 182 082
Not 8	Försäkring	2024	2023
	Fastighetsförsäkring	64 816	57 645
	Summa	64 816	57 645
Not 9	Förvaltningskostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	1 956	-
	Ekonomisk förvaltning	118 196	112 777
	Stämma, städdagar och liknande	1 000	750
	Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.	3 966	24 102
	Revisionskostnader	40 000	35 938
	Övriga förvaltningskostnader	19 263	7 497
	Summa	184 381	181 064
Not 10	Styrelsearvode	2024	2023
	Styrelsearvoden	52 500	48 300
	Sociala avgifter	16 496	15 175
	Summa	68 996	63 475
Not 11	Räntekostnader och liknande kostnader	2024	2023
	Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 062 143	560 779
	Summa	1 062 243	560 779

Not 12	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		66 413 220	66 413 220
Årets inköp		1 124 041	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		67 537 261	66 413 220
Ingående ackumulerad avskrivning	-	9 064 230	- 7 784 447
Årets avskrivning	-	1 297 506	- 1 279 783
Utgående ackumulerad avskrivning	-	10 361 736	- 9 064 230
Utgående restvärde enligt plan		57 175 525	57 348 990
I utgående restvärde ingår mark med		15 137 295	15 137 295
Taxeringsvärden		2024-12-31	2023-12-31
Byggnad		47 672 000	47 672 000
Mark		35 214 000	35 214 000
		82 886 000	82 886 000
Not 13	Markanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		1 240 625	1 240 625
Årets inköp		210 226	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		1 450 851	1 240 625
Ingående ackumulerad avskrivning	-	873 350	- 768 326
Årets avskrivning	-	126 047	- 105 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-	999 397	- 873 350
Utgående restvärde enligt plan		451 454	367 275
Not 14	Maskiner och inventarier	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		1 434 176	1 434 176
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		1 434 176	1 434 176
Ingående ackumulerad avskrivning	-	755 517	- 606 435
Årets avskrivning	-	96 360	- 149 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-	851 877	- 755 517
Utgående restvärde enligt plan		582 299	678 659
Not 15	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto		22 767	19 328
Summa		22 767	19 328

Not 16	Förutbet. kostnader och uppl. intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV/Bredband		8 831	8 769
Fastighetsskötsel		34 190	32 726
Försäkring		11 008	9 775
Förvaltning		30 014	29 549
Upplupna parkeringsintäkter		-	6 259
Övriga förutbet. kostnader och upplupna intäkter		5 863	126 952
Summa		89 906	214 030

Not 17	Skulder till kreditinstitut		2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Löptid		
Stadshypotek	3,60%	2025-02-13	500 000	-
Stadshypotek	2,60%	2026-12-01	3 336 089	3 336 089
Stadshypotek	2,67%	2025-12-01	1 802 000	1 851 000
Stadshypotek	2,62%	2026-12-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	2,72%	2025-12-01	8 000 000	8 000 000
Stadshypotek	3,96%	2026-04-30	9 975 000	9 975 000
Stadshypotek			-	-
Summa			29 613 089	29 162 089

Varav kortfristig del 19 311 089 19 187 089

Not 18	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Totalt uttagna pantbrev		36 389 000	36 389 000
Summa		36 389 000	36 389 000

Not 19	Upplup. kostnader och förutbet. intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter		198 538	239 524
Upplupen ränta		76 448	83 586
El		8 625	36 810
Värme		86 884	87 379
Vatten		43 599	34 935
Sopor		21 422	18 041
Snöskottning		-	21 125
Övrigt		121	-
Revisionskostnad		28 000	28 000
Summa		463 637	549 400

Not 20 Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Föreningen kommer att sälja den hyresrätt som återlämnats till föreningen och nyttja inkomna medel till att amortera på föreningens lån.

Underskrifter

Fagersjö den

Kent Hedberg
ordförande

Patrik Ask

Leif Sunnerdahl

Juliana Toma

Min revisionsberättelse har lämnats den
Conseil Revision AB

Niclas Adersten
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."

JULIANA TOMA

Styrelseledamot

Serienummer: e0e94c5c573835[...]9ae4895768135

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-02-17 10:09:18 UTC



KENT HEDBERG

Styrelseledamot

Serienummer: fe5088fb7b61d2[...]f1d809cba7c6f

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-02-17 11:16:57 UTC



JONAS PATRIK ASK

Styrelseledamot

Serienummer: 7534b1b7d55fbd[...]24cb3796bd0c4

IP: 79.138.xxx.xxx

2025-02-19 10:20:21 UTC



LEIF SUNNERDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 68298ced1ef56c[...]992d1626173c9

IP: 85.194.xxx.xxx

2025-02-19 15:46:53 UTC



Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-02-20 17:38:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Distanstuben 4
Org.nr. 769617-1763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Distanstuben 4 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker

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 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 upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar 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 upplysningarna, 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 Distanstuben 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelse 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Niclas Adersten

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."

Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: e963a79f8be28e[...]8ca002384f78d

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-02-20 17:38:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.