

# Brf Skalmejblåsaren 4

Org.nr: 716418-0726

## Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

#### Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

#### Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skalmejblåsaren 4

Föreningens adresser:

Idungatan 7A, 113 45 Stockholm

Idungatan 7B, 113 45 Stockholm

Idungatan 7C, 113 45 Stockholm

#### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	4	131
1,5 rok	1	37
2 rok	4	210
3 rok	10	747
4 rok	6	657
5 rok	3	389
> 5 rok	1	150
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>2 321</b>

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 16 personer.

Extra stämmor hölls 2023-09-27 och 2023-12-18. På stämmorna deltog 24 respektive 14 medlemmar.

Vid extrastämmorna beslutades om trädfällning och sammanslagning av lägenhet.

#### Styrelse

Ordförande	Anna Vikström
Ledamot	Ulrika Strand
Ledamot	Ted Gemzell
Ledamot	Victor Linnmarker
Ledamot	Sara Lovén
Suppleant	Emma Östansjö
Suppleant	Nina Johansson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

#### Revisor

Intern Sofia Granqvist

Revisorssuppleant Tommy Månsson

#### Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året givit ett underskott på 409 961 kr. Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny räkning. I övrigt hänvisas till bilagda resultat- och balansräkning samt till de medföljande notförklaringarna.

#### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	118

**Totalt antal lokaler: 1**

**Totalt antal bostadslägenheter: 29**

**Totalyta (m<sup>2</sup>): 2 439**

2 (14)



## Medlemsinformation

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.  
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
1 medlemmar har upptagits.

**51 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

---

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Innergårdens utemiljö renoverades och återställdes under våren efter att vi tvingats gräva upp den för att åtgärda en brusten stam. Planteringsbäddar och pergola återuppbyggdes eller renoverades, nya växter planterades och befintliga träd och buskar beskars. En trädgårdsgrupp bildades för att ta hand om och utveckla vår nyrenoverade gård.

Arbete har pågått med att förbättra fastighetens brandskydd i samarbete med Brandsäkra, bland annat har utrymningsvägar märkts upp. En röklucka installerades i 7A då Brandsäkra uppmärksammat styrelsen på att det saknades trots myndighetskrav på att sådan ska finnas.

En balkong mot innergården har tillkommit, medlemmen har själv bekostat denna.

Cykelramp monterades i källartrappan mot gatan för lättare in- och utpassage till cykelrummet.

Avgiften höjdes med 10% den 1 juli 2023

## Övrig verksamhet

Under våren bjöds föreningens medlemmar in till invigning av den nyrenoverade gården och under hösten hölls en städdag.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 454	1 371	1 376	1 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 410	- 85	- 212	- 167
Soliditet <sup>1</sup> , %	77	83	84	95
Räntekänslighet, %	4	3	3	1
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	78	72	77
<b>Föreningen, kr</b>				
Energikostnad/kvm totalyta	219	191	188	168
Skuld/kvm totalyta	1 968	1 271	1 271	246
Snittränta, %	4.37	2.53	0.75	1.3
Sparande/kvm	0	101	95	111
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 068	1 336	1 336	259
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	494	460	428	428

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Balkongfond	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 430 300	1 097 546	485 510	160 867	- 7 718 614	- 84 617	17 370 992
Resultatdisposition enligt stämman:							
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-115 846	115 846		0
Avsättning till balkongfond			33 264				33 264
Balanseras i ny räkning					-84 617	84 617	0
Årets resultat						-409 961	-409 961
Belopp vid årets utgång	23 430 300	1 097 546	518 774	45 021	- 7 687 385	- 409 961	16 994 295

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 687 384
Årets resultat	- 409 961
<b>Totalt</b>	<b>- 8 097 345</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 45 021
Balanseras i ny räkning	- 8 213 324
<b>Totalt</b>	<b>- 8 097 345</b>

Underskottet avser dels avskrivningar om 245,651 kr samt oförutsedda underhållskostnader och ökade räntekostnader. Styrelsen har har i budget framåt vidtagit åtgärder för att föreningen skall ha ett positivt kassaflöde.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 453 742	1 370 787
Övriga rörelseintäkter	3	7 356	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 461 098</b>	<b>1 370 787</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 118 548	-941 332
Administration och förvaltning	5	-285 193	-203 006
Personalkostnader	6	-65 710	-62 424
Avskrivningar		-245 651	-215 784
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 715 102</b>	<b>-1 422 546</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-254 004</b>	<b>-51 759</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		898	5 952
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 855	-38 810
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-155 957</b>	<b>-32 858</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-409 961</b>	<b>-84 617</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-409 961</b>	<b>-84 617</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-409 961</b>	<b>-84 617</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	20 783 698	20 353 488
Inventarier, verktyg och installationer	8	374 552	291 284
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 158 250</b>	<b>20 644 772</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 158 250</b>	<b>20 644 772</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 212	0
Övriga fordringar		1 008	14 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 142	93 426
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>125 362</b>	<b>107 744</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		925 360	266 685
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>925 360</b>	<b>266 685</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 050 722</b>	<b>374 430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 208 972</b>	<b>21 019 201</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Balkongfond		518 774	485 510
Fond för yttre underhåll		45 021	160 867
Medlemsinsatser		24 527 846	24 527 846
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 091 641</b>	<b>25 174 223</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 687 384	-7 718 614
Årets resultat		-409 961	-84 617
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 097 345</b>	<b>-7 803 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 994 296</b>	<b>17 370 992</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 800 000	2 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 800 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	600 000
Leverantörsskulder		118 480	282 513
Övriga skulder		30 710	29 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 486	236 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>414 676</b>	<b>1 148 209</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 208 972</b>	<b>21 019 201</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-254 004	-51 759
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		245 651	215 784
<b>Summa</b>		<b>-8 353</b>	<b>164 025</b>
Erhållen ränta		898	5 952
Erlagd ränta		-156 855	-38 810
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-164 310</b>	<b>131 167</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-23 397	-34 003
Minskning av rörelseskulder		-127 754	263 971
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-315 461</b>	<b>361 135</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Byggnation		-759 129	-1 951 936
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-759 129</b>	<b>-1 951 936</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nytt lån		1 700 000	
Balkongfond		33 264	33 060
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 733 264</b>	<b>33 060</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>658 675</b>	<b>-1 557 741</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	11	<b>266 685</b>	<b>1 824 426</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	11	<b>925 360</b>	<b>266 685</b>

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2012:1.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen enligt underhållsplan med avdrag för årets aktiveringar och underhållskostnader.

#### Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme/stomkomplettering	200 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Rest	200 år
Takvärmeanläggning	30 år

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 147 493	1 067 425
<b>Hysesintäkter</b>		
Lokaler	300 000	300 000
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelseavgifter	2 626	2 416
Pantsättningsavgifter	0	966
Övriga intäkter	3 624	-20
	<b>6 250</b>	<b>3 362</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 453 742</b>	<b>1 370 787</b>

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	7 356	0
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 356</b>	<b>0</b>

<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	64 379	47 013
Uppvärmning	395 407	357 478
Vatten och avlopp	75 215	61 103
Sophämtning	99 191	82 955
	<b>634 193</b>	<b>548 549</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hiss	72 155	22 691
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 090	10 069
	<b>76 245</b>	<b>32 760</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel och städ	55 869	62 608
Fastighetsstäd	14 326	12 750
Övriga köpta tjänster	23 975	7 830
	<b>94 170</b>	<b>83 188</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	41 400	41 400
TV	8 550	7 719
	<b>49 950</b>	<b>49 119</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	79 440	71 051
Övriga driftkostnader	0	10 710
	<b>79 440</b>	<b>81 761</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	133 828	30 109
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	50 722	115 846
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 118 548</b>	<b>941 332</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Styrelsen</b>		
Föreningsstämma	1 000	298
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 730	5 162
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	48 222	45 995
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	70 995	58 233
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	9 000	5 158
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Försäkringar	67 042	63 733
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	16 743	2 326
Konsultarvode	12 000	7 375
Bankkostnader	4 969	2 874
Övriga kostnader	49 492	11 853
	<b>83 204</b>	<b>24 428</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>285 193</b>	<b>203 006</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	50 000	47 500
Sociala kostnader	15 710	14 924
	<b>65 710</b>	<b>62 424</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>65 710</b>	<b>62 424</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	20 992 142	19 040 206
Inköp	660 479	1 951 936
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 652 621</b>	<b>20 992 142</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 638 654	- 434 964
Årets avskrivningar	- 230 269	- 203 690
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-868 923</b>	<b>-638 654</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 783 698</b>	<b>20 353 488</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	35 831 000	35 831 000
Taxeringsvärde mark	75 705 000	75 705 000
	<b>111 536 000</b>	<b>111 536 000</b>

## Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	554 967	554 967
Inköp	98 650	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>653 617</b>	<b>554 967</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 263 683	- 251 589
Årets avskrivningar	- 15 382	- 12 094
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 279 065</b>	<b>- 263 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>374 552</b>	<b>291 284</b>

## Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Fastighetslån	20251015	4,734 %	2 300 000	0
Fastighetslån	20251119	4,010 %	2 500 000	2 500 000
			0	600 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>4 800 000</b>	<b>3 100 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-600 000
			<b>4 800 000</b>	<b>2 500 000</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

## Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	17 060 650	17 060 650
<b>Summa:</b>	<b>17 060 650</b>	<b>17 060 650</b>

## Not 11. Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	925 360	266 685
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>925 360</b>	<b>266 685</b>



## Styrelsens underskrifter

den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2024

---

Anna Vikström

---

Ulrika Strand

---

Ted Gemzell

---

Victor Linnmarker

---

Sara Lovén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

---

Sofia Granqvist  
Intern revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516155954

## Dokument

ÅR Skalmejblåsaren 4\_20240417  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2024-04-25 15:58:08 CEST (+0200) av Ted Gemzell (TG1)  
Färdigställt 2024-04-27 16:35:10 CEST (+0200)

## Signerare

<b>Ted Gemzell (TG1)</b> Zenit redovisning ted.gemzell@zenitredovisning.se +46730922723 Signerade 2024-04-25 15:58:08 CEST (+0200)	<b>Anna Vikström (AV)</b> vikstrom.anna.m@gmail.com Signerade 2024-04-26 10:16:12 CEST (+0200)
<b>Victor Linmarker (VL)</b> victor.linmarker@gmail.com Signerade 2024-04-25 16:01:58 CEST (+0200)	<b>Ulrika Strand (US)</b> ulrikastrand@yahoo.co.uk Signerade 2024-04-25 20:07:54 CEST (+0200)
<b>Sara Lovén (SL)</b> sara.lovens.lovn@gmail.com Signerade 2024-04-25 16:37:52 CEST (+0200)	<b>Sofia Granqvist (SG)</b> sofia.granqvist68@gmail.com Signerade 2024-04-27 16:35:10 CEST (+0200)
<b>Ted Gemzell (TG2)</b> BRF Skalmejblåsaren 4 ted.gemzell@zenitredovisning.se +46730922723 Signerade 2024-04-25 16:00:48 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>



# Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4

---

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, har granskats av mig för räkenskapsåret 2023.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2023 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2023.

Stockholm 2024-05-05



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor