



Styrelsen för Brf Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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

#### Beskattning

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.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

#### Styrelse

Ordförande	Anna Vikström
Ledamot	Ted Gemzell
Ledamot	Victor Linnmarker
Ledamot	Niten Olofsson
Ledamot	Sara Lovén
Suppleant	Nina Johnsson Uusitalo
Suppleant	Oscar Jonsson Berg

## Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skalmejblåsaren 4

#### Föreningens adresser:

Idungatan 7A, 113 45 Stockholm

Idungatan 7B, 113 45 Stockholm

Idungatan 7C, 113 45 Stockholm

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

#### Revisor

Revisor Sofia Granqvist

Revisorssuppleant Patrik Åkesson

#### Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året givit ett underskott på 143 202 kr. Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny räkning. I övrigt hänvisas till bilagda resultat- och balansräkning samt till de medföljande notförklaringarna.

#### 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>

#### Lokaler

##### upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	1	118
<b>Totalt antal lokaler:</b>		<b>1</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>		<b>29</b>
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>		<b>2 439</b>

## Medlemsinformation

51 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelser skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 49

**49** medlemmar vid räkenskapsårets slut

---

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har föreningen inte haft några större oplanerade utgifter eller väsentliga planerade underhåll/renoveringar.

Avgiften höjdes med 15 % fr.o.m. 1 januari 2024, i huvudsak för att kompensera för ökade taxebundna kostnader.

## Övrig verksamhet

Föreningens medlemmar samlades som vanligt för gemensam städdag på våren och hösten.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 693	1 454	1 371	1 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 143	- 410	- 85	- 212
Soliditet <sup>1</sup> , %	76	77	83	84
Räntekänslighet, %	3	4	3	3
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	79	78	72
<b>Föreningen, kr</b>				
Energikostnad/kvm totalyta	241	219	191	188
Skuld/kvm totalyta	1 968	1 968	1 271	1 271
Snittränta, %	4.36	4.37	2.53	0.75
Sparande/kvm	161	0	101	95
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	2 068	2 068	1 336	1 336
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	596	494	460	428

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

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat med - 143 202 kr. Vid återinförande av avskrivningar som 2024 uppgår till 249 334 blir resultatet positivt och visar då ett överskott med 106 132 kr. Föreningen har en låg skuldsättningsgrad och amorteringsfria lån samt en god likviditet. Inför 2025 höjdes årsavgiften med 5 %.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Fonf för balkong/uteplats	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 430 300	1 097 546	518 774	45 021	- 7 687 384	- 409 961	16 994 296
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-45 021	45 021		0
Reservering fond för yttre underhåll				161 000	-161 000		0
Balkongfond			33 604				33 604
Balanseras i ny räkning					- 409 961	409 961	0
Årets resultat						- 143 202	- 143 202
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 430 300</b>	<b>1 097 546</b>	<b>552 378</b>	<b>161 000</b>	<b>- 8 213 324</b>	<b>- 143 202</b>	<b>16 884 698</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 213 324
Årets resultat	- 143 202
<b>Totalt</b>	<b>- 8 356 526</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	161 000
Balanseras i ny räkning	- 8 517 526
<b>Totalt</b>	<b>- 8 356 526</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 692 661	1 453 742
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 356
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 692 661</b>	<b>1 461 098</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 054 331	-1 118 548
Administration och förvaltning	5	-257 931	-285 193
Personalkostnader	6	-65 710	-65 710
Avskrivningar		-249 334	-245 651
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 627 306</b>	<b>-1 715 102</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>65 355</b>	<b>-254 004</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		783	898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 340	-156 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 557</b>	<b>-155 957</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-143 202</b>	<b>-409 961</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-143 202</b>	<b>-409 961</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-143 202</b>	<b>-409 961</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	20 733 915	20 783 698
Inventarier, verktyg och installationer	8	359 170	374 552
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 093 085</b>	<b>21 158 250</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 093 085</b>	<b>21 158 250</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 836	19 212
Övriga fordringar		18 063	5 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 598	105 142
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>135 497</b>	<b>129 634</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		843 066	925 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>843 066</b>	<b>925 360</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>978 563</b>	<b>1 054 994</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 071 648</b>	<b>22 213 244</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Balkongfond		552 378	518 774
Fond för yttre underhåll		161 000	45 021
Medlemsinsatser		24 527 846	24 527 846
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 241 224</b>	<b>25 091 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 213 324	-7 687 384
Årets resultat		-143 202	-409 961
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 356 526</b>	<b>-8 097 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 884 698</b>	<b>16 994 296</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	0	4 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 , 10	4 800 000	0
Leverantörsskulder		78 781	118 480
Skatteskulder		2 442	4 272
Övriga skulder		5 528	30 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		300 199	265 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 186 950</b>	<b>418 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 071 648</b>	<b>22 213 244</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		65 355	-254 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		249 334	245 651
<b>Summa</b>		<b>314 689</b>	<b>-8 353</b>
Erhållen ränta		783	898
Erlagd ränta		-209 340	-156 855
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>106 132</b>	<b>-164 310</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-5 863	-23 397
Minskning av rörelseskulder		-31 997	-127 754
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>68 272</b>	<b>-315 461</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Byggnation		-184 169	-759 129
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-184 169</b>	<b>-759 129</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Nytt lån			1 700 000
Balkongfond		33 604	33 264
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>33 604</b>	<b>1 733 264</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-82 293</b>	<b>658 675</b>
Likvida medel vid årets början	12	925 360	266 685
Likvida medel vid årets slut	12	843 066	925 360

# 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.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
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

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 384 155	1 147 493
<b>Hysesintäkter</b>		
Bostäder	573	0
Lokaler	300 000	300 000
	<b>300 573</b>	<b>300 000</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelseavgifter	2 745	2 626
Pantsättningsavgifter	1 146	0
Övriga intäkter	4 042	3 625
	<b>7 933</b>	<b>6 250</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 692 661</b>	<b>1 453 742</b>

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	0	7 356
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>7 356</b>

<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	70 272	64 379
Uppvärmning	423 220	395 407
Vatten och avlopp	94 015	75 215
Sophämtning	128 350	99 191
	<b>715 857</b>	<b>634 193</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hiss	16 240	72 155
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 388	4 090
	<b>20 628</b>	<b>76 245</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel och städ	64 968	55 869
Fastighetsstäd	18 290	14 326
Trädgårdsskötsel	25 000	0
Övriga köpta tjänster	25 580	23 975
	<b>133 838</b>	<b>94 170</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	41 400	41 400
TV	9 104	8 550
	<b>50 504</b>	<b>49 950</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 630	79 440
Övriga driftkostnader	6 360	0
	<b>86 990</b>	<b>79 440</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	46 514	133 828
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	0	50 722
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 054 331</b>	<b>1 118 548</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Föreningsstämma	0	1 000
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	49 262	48 222
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	41 036	70 995
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	11 705	9 000
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Försäkringar	73 194	67 042
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 773	16 743
Konsultarvode	19 394	12 000
Bankkostnader	3 412	4 969
Övriga kostnader	51 474	49 492
	<b>77 053</b>	<b>83 204</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>257 931</b>	<b>285 193</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	21 652 621	20 992 142
Inköp	184 169	660 479
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 836 790</b>	<b>21 652 621</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 868 923	- 638 654
Årets avskrivningar	- 233 952	- 230 269
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 102 875</b>	<b>-868 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 733 915</b>	<b>20 783 698</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>

<b>Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	653 617	554 967
Inköp	0	98 650
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>653 617</b>	<b>653 617</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 279 065	- 263 683
Årets avskrivningar	- 15 382	- 15 382
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 294 447</b>	<b>- 279 065</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>359 170</b>	<b>374 552</b>

<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 060 650	17 060 650
<b>Summa:</b>	<b>17 060 650</b>	<b>17 060 650</b>

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

#### **Not 10. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>
Nordea	2025-11-19	4,01 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2025-10-15	4,734 %	2 300 000	2 300 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 800 000	0
			<b>0</b>	<b>4 800 000</b>

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

<b>Not 11. Likvida medel</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Kassa och bank	843 066	925 360
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>843 066</b>	<b>925 360</b>

## Styrelsens underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Anna Vikström  
Ordförande

---

Ted Gemzell  
Ledamot

---

Victor Linnmarker  
Ledamot

---

Niten Olofsson  
Ledamot

---

Sara Lovén  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Sofia Granqvist  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.04.2025 18:06

SENT BY OWNER:  
Isabelle Andersson • 29.04.2025 15:13

DOCUMENT ID:  
Sy7Cue80kgx

ENVELOPE ID:  
r1MAue80yle-Sy7Cue80kgx

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2024 Brf Skalmeljblåsaren 4.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ted Mikael Gemzell ted.gemzell@zenitredovisning.se	Signed Authenticated	29.04.2025 15:14 29.04.2025 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/08/22) IP: 81.228.98.207
VICTOR BJÖRN ANDREAS LINMARKE R victor.linmarker@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:44 29.04.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/03/04) IP: 217.213.84.75
NITEN OLOFSSON niteno@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:03 29.04.2025 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/16) IP: 213.89.163.198
SARA LOVÉN sara.lovens.lovn@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 16:05 29.04.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/08) IP: 46.39.126.78
Anna Vikström vikstrom.anna.m@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 18:01 29.04.2025 18:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/06/19) IP: 46.39.126.22
Anna Sofia Granqvist sofia.granqvist68@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 18:06 29.04.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/22) IP: 46.39.126.144

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

# Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4

---

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, har granskats av mig för räkenskapsåret 2024.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2024 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2024.

Stockholm 2025-04-29



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor