

# Årsredovisning

## *Brf Skalmejblåsaren 4*

716418-0726

Styrelsen för Brf Skalmejblåsaren 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsforeningen Skalmejblåsaren 4 med organisationsnummer 716418-0726 lämnar härmed årsredovisning för verksamheten 1 januari 2018 - 31 december 2018.

#### Medlemmar

Foreningen har 30 medlemmar. Under år 2018 har sex överlåtelser skett.

#### Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamoter:

Patrik Åkesson, ordförande

Senait Habtemikael, ledamot

Anders Johansson, ledamot

Ulrika Strand, ledamot

Johanna Odebrant, ledamot t.o.m. 2018-11-30

#### Styrelsesuppleanter:

Martin Huldin, ordinarie ledamot fr o.m. 2018-12-01

Ordinarie revisor: Sofia Granqvist

Revisorssuppleant: Tommy Månsson

Under året har hållits 7 protokollförda styrelsesammantraden.

Ordinarie föreningsstamma hölls 2018-05-02.

Extra föreningsstamma hölls 2018-10-17.

#### Årets resultat

Foreningens verksamhet har under året givit ett underskott på 212 269 kr före skatt. Styrelsen föreslår att årets resultat överförs i ny rakning.

I övrigt hänvisas till bilagda resultat- och balansräkning samt till de medföljande notförklaringarna.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Takvarmeanläggningen driftsattes och slutbesiktades i januari 2018. I samband med att takvarmeanläggningen installerades har det också iordningstallts en funderande passage upp till taket på gathuset. Vidare har kompletterande plattformar och annan säkerhetsutrustning installerats på taket samt ett antal frostsprängda stuprör bytts ut.

I samband med att foreningens lokalhyresgäst avflyttade i slutet av 2017 har styrelsen genomfört en nödvändig mindre upprustning av lokalen, främst avseende ventilationen. Lokalen har under året sedan åter hyrts ut, ny hyresgäst är Beauty Kliniken.

Genom åren har vi haft återkommande problem med hissen i gathuset. Under året genomfördes en större renovering av hissen vilken förhoppningsvis skall göra den mer tillförlitlig.

Vidare har det under året genomförts obligatorisk ventilationskontroll (OVK), rensning av ventilationskanaler samt sotning.

En extra föreningsstamma hölls 2018-10-17. Bakgrunden var en motion från medlemmarna Göran och Sofia Granqvist där de till sin bostadsrätt ville lägga ett rum från en angransande bostadsrätt som de förvärvat. Vid den extra föreningsstammen beslutades att föreningen skulle förvärva bostadsratts-lagenheterna nr 1001 och 1002 till marknadspris av Göran och Sofia Granqvist och att dessa ska upphöra. Slutligen beslutade den extra stamman att uppdraga åt styrelsen att upplåta två nya lagenheter och fastställa villkoren för dessa upplåtelser, vilket styrelsen också gjort.

Under året beslutade styrelsen att höja månadsavgifterna med 10% från 2019-01-01. Bakgrunden är den allmänna kostnadsökningen samt vårt framtida underhållsbehov. För att täcka underhållsbehovet behöver vi enligt underhållsplanen kunna avsätta 161 000 kr årligen, vilket föreningen under de senaste åren inte haft möjlighet till.

#### Övrig verksamhet

Under året har föreningen genomfört en vårstadning med efterföljande samkvam.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>1801-1812</b>	<b>1701-1712</b>	<b>1601-1612</b>	<b>1501-1512</b>	<b>1401-1412</b>
Nettoomsättning	1 196	1 100	1 164	1 160	1 494
Resultat efter finansiella poster	-212	67	-38	129	28
Soliditet %	95	95	95	96	96

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	23 430 300	1 097 546	596 288	-7 456 594	67 021
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstammen.</i>					
Balanseras i ny rakning				67 021	-67 021
Avsättning balkongfond			30 816		
Årets resultat					-212 269
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 430 300</b>	<b>1 097 546</b>	<b>627 104</b>	<b>-7 389 573</b>	<b>-212 269</b>

Fond för yttre underhåll innehåller avsättning till balkongfond med 358 650 kr

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-7 389 573
Årets resultat	-212 269
<i>Summa</i>	<i>-7 601 842</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-7 601 842
<i>Summa</i>	<i>-7 601 842</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 196 386	1 099 804
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 196 386</b>	<b>1 099 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 206 418	-858 544
Övriga externa kostnader	4	-63 204	-35 931
Personalkostnader	5	-63 825	-61 945
Avskrivningar		-50 446	-49 808
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 383 893</b>	<b>-1 006 228</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-187 507</b>	<b>93 576</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	12
Rantekostnader och liknande resultatposter		-24 762	-26 567
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 762</b>	<b>-26 555</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-212 269</b>	<b>67 021</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-212 269</b>	<b>67 021</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-212 269</b>	<b>67 021</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 600 000	17 600 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	339 659	370 605
<i>Summa materella anläggningstillgångar</i>		17 939 659	17 970 605
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 939 659</b>	<b>17 970 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		–	2 207
Övriga fordringar		4 572	5 517
Forutbetalda kostnader och upplupna intakter	8	53 244	49 031
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		57 816	56 755
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		398 778	615 563
<i>Summa kassa och bank</i>		398 778	615 563
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>456 594</b>	<b>672 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 396 253</b>	<b>18 642 923</b>

Å

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 527 846	24 527 846
Fond för yttre underhåll		627 104	596 288
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>25 154 950</i>	<i>25 124 134</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 389 573	-7 456 594
Årets resultat		-212 269	67 021
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-7 601 842</i>	<i>-7 389 573</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 553 108</b>	<b>17 734 561</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	600 000	600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantorsskulder		128 073	–
Övriga skulder		-32 697	–
Upplupna kostnader och forutbetalda intäkter	10	147 769	308 362
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>243 145</b>	<b>308 362</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 396 253</b>	<b>18 642 923</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Takvarmeanläggning	3,33	30
Gården	10	10
Tvättstuga	20	5
Installation fibemat	20	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	901 944	901 944
Hysesintakter lokal	122 610	186 333
Balkongbygge	163 458	–
Övriga intäkter	8 374	11 527
Summa	<b>1 196 386</b>	<b>1 099 804</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2018	2017
Städning	35 873	31 938
Hissar	94 190	19 782
Reparationer	98 758	80 537
Underhåll	73 368	18 535
El	43 798	25 563
Varme	355 248	347 722
Vatten	52 773	50 337
Sophamtning	61 104	56 072
Försäkring	52 889	46 138
Kabel-TV	7 209	7 088
Teknisk förvaltning	33 045	31 752
Fastighetsskatt	24 180	24 180
Kommunal fastighetsavgift	40 110	39 450
Ekonomisk förvaltning	36 212	35 275
Bredband	32 400	32 400
Markskötsel	–	11 775
Balkongentreprenad	163 458	–
Fastighetsskötsel	1 804	–
Summa	<b>1 206 419</b>	<b>858 544</b>



Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Forbrukningsmaterial	6 288	5 453
	Kommunikation	4 904	5 344
	Årsstamma	1 887	5 026
	Konsultarvoden	3 588	2 600
	Serviceavgift branschorgan	5 082	4 997
	Bankkostnader	3 705	5 154
	Övriga kostnader	15 750	7 358
	Obligatoriska besiktningar	22 000	–
	<b>Summa</b>	<b>63 204</b>	<b>35 932</b>

Not 5	Löner och andra ersättningar	2018	2017
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	49 999	50 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>49 999</i>	<i>50 000</i>
	<i>Sociala kostnader</i>		
	Sociala kostnader	13 826	11 945
	<i>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>	<i>63 825</i>	<i>61 945</i>

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärdet, fastighet	17 600 000	17 600 000
	Utgående anskaffningsvärdet, fastighet	17 600 000	17 600 000
	Ingående anskaffningsvärdet, fastighetsförbättringar	265 625	265 625
	Utgående anskaffningsvärdet, fastighetsförbättringar	265 625	265 625
	Ingående avskrivningar, fastighetsförbättringar	-265 625	-265 625
	Utgående avskrivningar, fastighetsförbättringar	-265 625	-265 625
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>
	Taxeringsvärde byggnad	26 019 000	26 019 000
	Taxeringsvärde mark	43 399 000	43 399 000

Anskaffningsvärdet för byggnader är avskrivet i sin helhet. Kvarvarande värde för fastigheten är markvärde.

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärdet, tvättstuga, fibernät och takvarme	535 467	191 757
	<i>Forändringar av anskaffningsvärdet</i>		
	Inköp takvarmeanläggning	19 500	343 710
	Utgående anskaffningsvärdet, tvättstuga, fibernät och takvarme	554 967	535 467
	Ingående avskrivningar	-164 862	-115 054
	<i>Forändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar takvarmeanläggning	-12 094	-11 457
	Årets avskrivningar, tvättstuga	-11 929	-11 929
	Årets avskrivningar, fibernät	-26 423	-26 422
	Utgående avskrivningar	-215 308	-164 862
	<b>Redovisat värde</b>	<b>339 659</b>	<b>370 605</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
	Forsäkring	28 493	24 396
	Kabel-tv	1 842	1 802
	Bredband	5 400	5 400
	Forvaltning	17 509	17 433
	Summa	<b>53 244</b>	<b>49 031</b>
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea 1,3 %, slutförfallodag 2021-10-20	600 000	600 000
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	El	2 906	2 251
	Värme	47 783	52 221
	Sophamtning	451	467
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	-	10 953
	Rantekostnader	1 062	3 801
	Förutbetalda hyror och avgifter	95 567	64 455
	Takvarmeanläggning	-	171 855
	Övriga kostnader	-	2 359
	Summa	<b>147 769</b>	<b>308 362</b>
Not 11	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 150 000	3 150 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 150 000</b>	<b>3 150 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-



Patrik Åkesson



Anders Johansson



Senait Habtemikael



Ulrika Strand



Martin Huldin

Min revisionsberättelse har lämnats



Sofia Granqvist  
Internrevisor

# Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4

---

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, har granskats av mig för räkenskapsåret 2018.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2018 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2018.

Stockholm 2019-03-08



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor