

# Brf Skalmejblåsaren 4

Org.nr: 716418-0726

## Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. 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.

#### 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	5	172
1,5 rok	1	37
2 rok	4	210
3 rok	10	747
4 rok	7	766
> 5 rok	3	389
Summa	30	2 321

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-27

#### Styrelse

Ordförande	Patrik Åkesson
Ledamot	Senait Habtemikael
Ledamot	Anders Johansson
Ledamot	Martin Huldin
Ledamot	Ulrika Strand
Suppleant	Niten Olofsson
Suppleant	Helana Sandén

Styrelsen har under året hållit 9 st sammanträden.

#### Revisor

Intern Sofia Granqvist

#### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>	Varav uthyrt	Hyra kr/m <sup>2</sup>
	1	118	1	2 542
<b>Totalt antal lokaler:</b>				<b>1</b>
<b>Totalt antal bostadslägenheter:</b>				<b>30</b>
<b>Totalyta (m<sup>2</sup>):</b>				<b>2 439</b>

## Medlemsinformation

49 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
5 medlemmar har upptagits.

Under 2019 har 3 överlåtelser skett.

**52** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har styrelsen arbetat med att inhämta offerter för den planerade renoveringen av våra trapphus. Den entreprenör som styrelsen valde påbörjade renoveringsarbetet i januari 2020. Renoveringen av trapphusen är en del i föreningens underhållsplan.

Genom åren har vi haft återkommande problem med hissen i gathuset. I samband med dessa problemen har vi också upplevt brister hos vår serviceleverantör KONE. Under året har styrelsen därför upphandlat en ny serviceleverantör för våra hissar och från och med den 1 januari 2020 tog St Eriks Hiss över som serviceleverantör.

Under året har styrelsen träffat ett nytt ramavtal med Stockholms Stadsnät vilket innebär att samtliga bostadsrättshavare nu har bredband med en hastighet om 1000 Mbit/s. Den OVK som påbörjades under 2018 avslutades under våren 2019. Fastighetens ventilation är nu godkänd. Under året har föreningen satt upp en hemsida ([www.skalmejblasaren4.se/](http://www.skalmejblasaren4.se/)) med information kring fastigheten och föreningen, även en Facebook-grupp har lagts upp. Under sensommaren genomfördes en uppträskning av gården där man också gick igenom växtligheten och underhåll buskar och träd. Under året har föreningens lån lagts om med minskad räntekostnad som följd.

Vidare har arbetet påbörjats med att ta fram en energideklaration för fastigheten samt att genomföra radonmätning. Då det funnits klagomål om dålig lukt från soprummet har styrelsen låtit installera en luftrenare. Under året har fallskydd installerats i innergårdens två brunnar.

## Övrig verksamhet

Under året har föreningen genomfört en vårstädning med efterföljande samkväm.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 459	1 196	1 100	1 164
Resultat efter finansiella poster, tkr	155	-212	67	-38
Soliditet <sup>1</sup> , %	95	95	95	95

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

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 430 300	1 097 546	268 454	358 650	-7 389 573	-212 269	17 553 108
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll				30 816			30 816
Balanseras i ny räkning					-212 269	212 269	0
Årets resultat						154 563	154 563
Belopp vid årets utgång	23 430 300	1 097 546	268 454	389 466	-7 601 842	154 563	17 738 487

Övriga fonden är avseende balkonger.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 601 842
Årets resultat	154 563
<b>Totalt</b>	<b>-7 447 279</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes utöver stadgar	154 563
Balanseras i ny räkning	-7 601 842
<b>Totalt</b>	<b>-7 447 279</b>

Styrelsen föreslår att årets resultat överförs till underhållsfond.



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	17 600 000	17 600 000
Inventarier, verktyg och installationer	8	327 565	339 659
Summa materiella anläggningstillgångar		17 927 565	17 939 659
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 927 565</b>	<b>17 939 659</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 997	4 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 141	85 941
Summa kortfristiga fordringar		55 138	90 513
Kassa och bank			
Kassa och bank		631 771	398 778
Summa kassa och bank		631 771	398 778
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>686 909</b>	<b>489 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 614 474</b>	<b>18 428 950</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		24 527 846	24 527 846
Fond för yttre underhåll		657 920	627 104
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 185 766</b>	<b>25 154 950</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-7 447 279	-7 601 842
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 447 279</b>	<b>-7 601 842</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 738 487</b>	<b>17 553 108</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9 10	600 000	600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		97 928	128 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 059	147 769
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>275 987</b>	<b>275 842</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 614 474</b>	<b>18 428 950</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.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Takvärmeanläggning	30 år
Gården	10 år
Tvättstuga	5 år
Installation fibernät	5 år

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	993 011	901 944
<b>Hysesintäkter</b>		
Lokaler	300 000	122 610
<b>Övriga intäkter</b>		
Pantsättningsavgifter	2 780	1 365
Överlåtelseavgifter	3 489	6 808
	<b>6 269</b>	<b>8 173</b>
Andra intäkter	5	201
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 299 286</b>	<b>1 032 928</b>



<b>Not 3. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	30 321	43 798
Uppvärmning	353 989	355 248
Vatten	37 129	52 773
Sophämtning	60 584	61 104
	<b>482 023</b>	<b>512 923</b>
<b>Funktionell anläggningsservice</b>		
Obligatoriska service och besiktningkostnader	18 932	22 000
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel och städ	39 087	37 677
<b>Distribuerade servicefjänster</b>		
Bredband	32 400	32 400
TV	7 370	7 209
	<b>39 770</b>	<b>39 609</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	65 490	64 290
Övriga driftkostnader	35 202	36 300
	<b>100 692</b>	<b>100 590</b>
<b>Reparation</b>		
Byggnad	71 501	97 823
Hiss	128 809	94 190
Tvättstuga	0	935
	<b>200 310</b>	<b>192 948</b>
<b>Underhåll</b>		
Övriga underhållskostnader	39 276	73 368
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>920 091</b>	<b>979 114</b>
<b>Not 4. Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Inventarier och installationer	12 094	50 446
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>12 094</b>	<b>50 446</b>



<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	49 999	49 999
Sociala kostnader	12 527	13 826
	<b>62 526</b>	<b>63 825</b>
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	43 362	36 212
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	35 869	33 045
<b>Kommunikation</b>		
Övrig kommunikation	5 128	4 904
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Försäkringar	57 503	52 889
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>204 387</b>	<b>190 875</b>

<b>Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader långfristiga skulder	8 151	24 762
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>8 151</b>	<b>24 762</b>

<b>Not 7. Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	17 865 625	17 865 625
Utgående anskaffningsvärden	17 865 625	17 865 625
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 265 625	- 265 625
Utgående avskrivningar	-265 625	-265 625
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	30 600 000	26 019 000
Taxeringsvärde mark	63 646 000	43 399 000
	<b>94 246 000</b>	<b>69 418 000</b>

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



Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	554 967	535 467
Inköp	0	19 500
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>554 967</b>	<b>554 967</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 215 308	- 164 862
Årets avskrivningar	- 12 094	- 50 446
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-227 402</b>	<b>-215 308</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>327 565</b>	<b>339 659</b>

#### Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Nordea	2021-10-20	1,3 %	600 000	600 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>600 000</b>	<b>600 000</b>

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	3 150 000	3 150 000
<b>Summa:</b>	<b>3 150 000</b>	<b>3 150 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	0	0
<b>Summa:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Styrelsens underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03-03

Intern revisor



Sofia Granqvist

Stockholm den 3 1 3 2020



Patrik Åkesson



Senait Habtemikael



Anders Johansson



Martin Huldin



Ulrika Strand

# Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4

---

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, har granskats av mig för räkenskapsåret 2019.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2019 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2019.

Stockholm 2020-03-05



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor