

Brf Skalmejblåsaren 4

Org.nr: 716418-0726

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8



W 59
W 77

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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 ²
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
Summa	29	2 321

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26

Extra stämma hölls 2021-03-11

Styrelse

Ordförande	Patrik Åkesson
Ledamot	Anna Vikström
Ledamot	Ullrika Strand
Ledamot	John Gunnarsson
Ledamot	Niten Olofsson
Suppleant	Ulrika Ek
Suppleant	Jasmine Rosenqvist

Niten Olofsson uttråde 2021-11-09 ur styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 7 st sammanträden.

Revisor

Intern Sofia Granqvist

Suppleant Tommy Månsson

Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året givit ett underskott på 212.732,56 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 ²	Varav uthyrt	Hyra kr/m ²
	1	118	1	2 542

Totalt antal lokaler: 1

Totalt antal bostadslägenheter: 29

Totalyta (m²): 2 439

Medlemsinformation

52 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtit.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

7 medlemmar har upptagits.

En överlåtelse har skett genom sammanslagning av två bostadsrätter

49 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Renoveringen av trapphusen som påbörjades under 2020 har slutförts under året.

Efter upprepade stopp i avloppsstammen som går under gården mellan gårdshuset och gatuhuset upptäcktes att röret knäckts precis utanför fasaden och att röret var i dåligt skick, vilket är helt naturligt med tanke på dess ålder. Del av gården grävdes upp och den ca 100 år gamla avloppsstammen byttes ut. Gården har återställts provisoriskt. I samband med detta installerades en toalett i städskrubb i gårdshusets källare, för att undvika kostnaden för att ställa upp portabla toaletter på gården när vi har hantverkare som arbetar med kommande renoveringar.

Styrelsen har påbörjat en genomgång av fastighetens skick med utgångspunkt i underhållsplanen. Takbesiktning har genomförts och mindre brister vad gäller både takets funktion och säkerhet har åtgärdats. Utredning avseende underhållsbehov på avloppsstammar, fasader och fönster har påbörjats och arbetet kommer att fortgå under 2022.

En fuktskada har uppstått i anslutning till en av vindslägenheterna på grund av att terrassen är felkonstruerad och ett tillfälligt väderskydd har monterats. Terrassen kommer att rivas och återuppbyggas.

Föreningen har tagit upp ett lån för att bekosta bytet av stammen och del av kommande renoveringsbehov.

Den 11 mars höll föreningen en extra föreningsstämma med anledning av sammanslagning av två lägenheter i gatuhuset. En ny städfirma har anlåtits för att städa trapphus och gemensamma utrymmen då vi inte var helt nöjda med den tidigare städfirman.

Övrig verksamhet

Under året har föreningen inte haft några gemensamma aktiviteter med hänsyn till den pågående pandemin.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 376	1 294	1 459	1 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	-212	-167	155	-212
Soliditet ¹ , %	84	95	95	92
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 336	259	259	259

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 430 300	1 097 546	423 017	420 282	-7 601 842	-167 189	17 602 114
Avsättning till balkongfond				32 168			32 168
Årets resultat						-211 733	-211 733
Belopp vid årets utgång	23 430 300	1 097 546	423 017	452 450	-7 601 842	-378 922	17 422 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 769 031
Årets resultat	-211 733
Totalt	-7 980 764

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-262 150
Balanseras i ny räkning	-7 718 614
Totalt	-7 980 764

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 376 416	1 293 969
Summa Rörelseintäkter		1 376 416	1 293 969
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 108 640	-1 179 665
Administration och förvaltning	4	-225 680	-201 041
Personalkostnader	5	-63 058	-60 407
Avskrivningar		-181 434	-12 094
Summa Rörelsekostnader		-1 578 812	-1 453 207
RÖRELSERESULTAT		-202 396	-159 238
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 337	-7 951
Summa Finansiella poster		-9 337	-7 951
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-211 733	-167 189
RESULTAT FÖRE SKATT		-211 733	-167 189
ÅRETS RESULTAT		-211 733	-167 189

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	18 605 242	17 600 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	303 378	315 471
Summa materiella anläggningstillgångar		18 908 620	17 915 471
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 908 620	17 915 471
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 630	2 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 425	58 756
Summa kortfristiga fordringar		73 055	61 640
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 824 427	476 139
Summa kassa och bank		1 824 427	476 139
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 897 482	537 779
SUMMA TILLGÅNGAR		20 806 102	18 453 250

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		24 527 846	24 527 846
Reservfond		0	0
Fond för yttre underhåll		875 467	843 299
Summa bundet eget kapital		25 403 313	25 371 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 769 031	-7 601 842
Årets resultat		-211 733	-167 189
Summa fritt eget kapital		-7 980 764	-7 769 031
SUMMA EGET KAPITAL		17 422 549	17 602 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	600 000	0
Summa långfristiga skulder		600 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 500 000	600 000
Leverantörsskulder		99 265	66 264
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 288	184 872
Summa kortfristiga skulder		2 783 553	851 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 806 102	18 453 250

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1. Vilket innebär ett byte av redovisningsprincip.

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

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindeldad 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</i>
Stomme/stomkomplettering	200 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
EI	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Transport (hiss)	25 år
Rest	200 år
Takvärmeanläggning	30 år

Not 2. Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	993 030	993 770
Hysesintäkter		
Lokaler	300 000	281 250
Övriga intäkter		
Överlåtelseavgifter	3 570	7 098
Pantsättningsavgifter	2 344	1 419
Övriga intäkter	77 472	10 432
	83 386	18 949
Totalt nettoomsättning	1 376 416	1 293 969

Not 3. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	34 738	27 835
Uppvärmning	372 637	328 376
Vatten och avlopp	51 534	52 586
Sophämtning	78 264	65 914
	537 173	474 711
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	3 714	3 668
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel och städ	39 941	39 806
Fastighetsstäd	12 142	12 714
Trädgårdsskötsel	0	10 500
Övriga köpta tjänster	21 674	0
	73 757	63 020
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	41 400	42 525
TV	7 513	7 489
	48 913	50 014
Övriga driftkostnader		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 230	73 113
Reparationer		
Byggnad	77 240	61 716
Balkonger/altaner	0	3 750
Hiss	19 383	24 379
	96 623	89 845
Underhåll		
Underhåll	278 230	425 294
Totalt operativ drift och underhåll	1 108 640	1 179 665

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Styrelsen		
Föreningsstämma	782	800
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	6 734
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	44 540	44 315
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	33 796	33 700
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	5 880	5 379
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Försäkringar	61 972	59 399
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 934	15 280
Konsultarvode	52 125	17 000
Bankkostnader	4 200	2 694
Övriga kostnader	12 418	15 740
	73 677	50 714
Totalt administration och förvaltning	225 680	201 041

Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	13 058	10 407
	63 058	60 407
Totalt personalkostnader	63 058	60 407

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	17 865 625	17 865 625
Inköp	1 174 581	0
Utgående anskaffningsvärden	19 040 206	17 865 625
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 265 625	- 265 625
Årets avskrivningar	- 169 340	- 0
Utgående avskrivningar	-434 965	-265 625
Utgående redovisat värde	18 605 241	17 600 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 600 000	30 600 000
Taxeringsvärde mark	63 646 000	63 646 000
	94 246 000	94 246 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	554 967	554 967
Utgående anskaffningsvärden	554 967	554 967
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 239 496	- 227 402
Årets avskrivningar	- 12 094	- 12 094
Utgående avskrivningar	-251 590	-239 496
Utgående redovisat värde	303 377	315 471

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Reverslån	2023-10-18	1,050 %	600 000	600 000
Fastighetslån	2022-12-05	0,452 %	2 500 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			3 100 000	600 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 500 000	-600 000
			600 000	0

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

Not 9. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 150 000	3 150 000
Summa:	3 150 000	3 150 000

Styrelsens underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Revisionsbyrå

För- och efternamn

Stockholm den 8 / 4 2022


Patrik Åkesson


Anna Vikström


Ullrika Strand


John Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04-26


Sofia Granqvist
Intern revisor

Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4

Årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF
Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418–0726, har granskats av mig
för räkenskapsåret 2021.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2021 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2021.

Stockholm 2022-04-26



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor