

# Brf Skalmejblåsaren 4

Org.nr: 716418-0726

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 4, organisationsnummer 716418-0726, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 2022-05-05  
På stämman deltog 14 medlemmar.

#### Styrelse

Ordförande	Anna Vikström
Ledamot	Ulrika Strand
Ledamot	Ted Gemzell
Ledamot	Victor Linmarker
Ledamot	John Gunnarsson
Suppleant	Jasmine Rosenqvist
Suppleant	Carina Byström

### 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 12 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två ledamöter i förening.

#### Revisor

Intern Sofia Granqvist

Revisorssuppleant Tommy Månsson

#### 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
Summa	29	2 321

#### Ekonomi

Föreningens verksamhet har under året givit ett underskott på 84 617 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
<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

50 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

**50** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Värmeinjusterings och byte av radiatorventiler har utförts, primärt för att jämna ut värmefördelningen mellan lägenheterna men förhoppningsvis ska detta även minska energiförbrukningen.

Den felaktigt konstruerade terrassen som orsakat fuktskador i gatuhuset har rivits och återuppbyggts korrekt under året.

Föreningen fick en granskning av vårt egenkontrollarbete, mycket fanns redan rutiner för men styrelsen uppmärksammades även på vissa punkter där vi behöver förbättra våra rutiner.

En översyn inleddes av föreningens brandskydd och brandskyddsarbete. Styrelsen har valt att köpa in tjänster kring brandskydd externt då vi anser att det är ytterst viktigt att det sköts professionellt och korrekt. Fortsättningsvis kommer styrelsen köpa in tjänster i större utsträckning än tidigare, speciellt i frågor av teknisk och juridisk karaktär.

Stamspolning och filmning med anledning av problemen som uppstod under 2021 på grund av det knäckta avloppsröret under gården.

Förenkling av uppställning av porten mot gatan samt tydliga instruktioner vid uppställning av port för att minska kostnader vid fel på dörr. En bättre uppställningsfunktion har även installerats i 7C.

Årsavgiften höjdes den 1 april 2022 med 10%.

Styrelsen har i samråd med Delagott påbörjat arbetet med att ta fram en femårig underhållsplan för att lägga en plan för underhåll av bland annat stammar, fasader och fönster.

## Övrig verksamhet

En cykelrensning har gjorts för att skapa mer plats i cykelrummen. Under året bjöd styrelsen in föreningens medlemmar till en städdag då gården städades.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 371	1 376	1 294	1 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	-85	-212	-167	155
Soliditet <sup>1</sup> , %	83	84	95	95
Räntekänslighet, %	2.9	3.1	0.6	0.6
<b>Föreningen, kr</b>				
Energikostnad/kvm totalyta	191	188	168	173
Skuld/kvm totalyta	1 271	1 271	246	246
Snittränta, %	2.53	0.75	1.3	1.3
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 336	1 336	259	259
Arsavgift/kvm bostadsrättsyta	460	428	428	428

<sup>1</sup> 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	452 450	-7 769 031	-211 733	17 422 549
Resultatdisposition enligt stämman:							
Ävsättning till balkongfond				33 060			33 060
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-262 150		262 150		0
Balanseras i ny räkning					-211 733	211 733	0
Årets resultat						-84 617	-84 617
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 430 300</b>	<b>1 097 546</b>	<b>160 867</b>	<b>485 510</b>	<b>-7 718 614</b>	<b>-84 617</b>	<b>17 370 992</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 718 614
Årets resultat	-84 617
<b>Totalt</b>	<b>-7 803 231</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-115 846
Balanseras i ny räkning	-7 687 385
<b>Totalt</b>	<b>-7 803 231</b>

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 370 787	1 376 416
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 370 787</b>	<b>1 376 416</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	3	-941 332	-1 108 640
Administration och förvaltning	4	-203 006	-225 680
Personalkostnader	5	-62 424	-63 058
Avskrivningar		-215 784	-181 434
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 422 546</b>	<b>-1 578 812</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-51 759</b>	<b>-202 396</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 952	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 810	-9 337
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-32 858</b>	<b>-9 337</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-84 617</b>	<b>-211 733</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-84 617</b>	<b>-211 733</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-84 617</b>	<b>-211 733</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	20 353 488	18 605 242
Inventarier, verktyg och installationer	7	291 284	303 378
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 644 772</b>	<b>18 908 619</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 644 772</b>	<b>18 908 619</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		14 318	5 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 426	67 425
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 744</b>	<b>73 055</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		266 685	1 824 427
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>266 685</b>	<b>1 824 427</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>374 430</b>	<b>1 897 482</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 019 201</b>	<b>20 806 102</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		24 527 846	24 527 846
Fond för yttre underhåll		646 377	875 467
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 174 223</b>	<b>25 403 313</b>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 718 614	-7 769 031
Årets resultat		-84 617	-211 733
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 803 231</b>	<b>-7 980 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 370 992</b>	<b>17 422 549</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 500 000	600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 500 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	600 000	2 500 000
Leverantörsskulder		282 513	99 265
Övriga skulder		29 174	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 522	184 288
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 148 209</b>	<b>2 783 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 019 201</b>	<b>20 806 102</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 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
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	2022	2021
<b>Arsavgifter</b>		
Bostäder	1 067 425	993 030
<b>Hysesintäkter</b>		
Lokaler	300 000	300 000
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelseavgifter	2 416	3 570
Pantsättningsavgifter	966	2 344
Övriga intäkter	-20	77 472
	<b>3 362</b>	<b>83 386</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 370 787</b>	<b>1 376 416</b>

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	47 013	34 738
Uppvärmning	357 478	372 637
Vatten och avlopp	61 103	51 534
Sophämtning	82 955	78 264
	<b>548 549</b>	<b>537 173</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hiss	22 691	19 383
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	10 069	3 714
	<b>32 760</b>	<b>23 097</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetskötsel och städ	62 608	39 941
Fastighetsstäd	12 750	12 142
Övriga köpta tjänster	7 830	21 674
	<b>83 188</b>	<b>73 757</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	41 400	41 400
TV	7 719	7 513
	<b>49 119</b>	<b>48 913</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 051	70 230
Övriga driftkostnader	10 710	0
	<b>81 761</b>	<b>70 230</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	30 109	77 240
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	115 846	278 230
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>941 332</b>	<b>1 108 640</b>

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
<b>Styrelsen</b>		
Föreningsstämma	298	782
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	45 995	44 540
<b>Teknisk förvaltning</b>		
Arvode teknisk förvaltning	58 233	33 796
<b>Kommunikation</b>		
Tele- och datakommunikation	5 158	5 880
<b>Försäkringar och övriga riskkostnader</b>		
Försäkringar	63 733	61 972
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 326	4 934
Konsultarvode	7 375	52 125
Bankkostnader	2 874	4 200
Övriga kostnader	11 853	12 418
	<b>24 428</b>	<b>73 677</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>203 006</b>	<b>225 680</b>

Not 5. Personalkostnader	2022	2021
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	47 500	50 000
Sociala kostnader	14 924	13 058
	<b>62 424</b>	<b>63 058</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>62 424</b>	<b>63 058</b>

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	19 040 206	17 865 625
Inköp	1 951 936	1 174 581
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 992 142</b>	<b>19 040 206</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 434 964	- 265 624
Årets avskrivningar	- 203 690	- 169 340
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-638 654</b>	<b>-434 964</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 353 488</b>	<b>18 605 242</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	35 831 000	30 600 000
Taxeringsvärde mark	75 705 000	63 646 000
	<b>111 536 000</b>	<b>94 246 000</b>

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	554 967	554 967
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>554 967</b>	<b>554 967</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 251 589	- 239 495
Årets avskrivningar	- 12 094	- 12 094
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-263 683</b>	<b>-251 589</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>291 284</b>	<b>303 378</b>

**Not 8. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Fastighetslån	20231018	1,050 %	600 000	600 000
Fastighetslån	20251119	4,010 %	2 500 000	2 500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>3 100 000</b>	<b>3 100 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-600 000	-2 500 000
			<b>2 500 000</b>	<b>600 000</b>

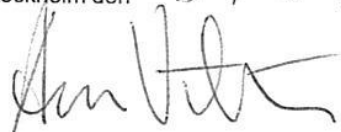
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank

**Not 9. Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 060 650	17 060 650
<b>Summa:</b>	<b>17 060 650</b>	<b>17 060 650</b>

## Styrelsens underskrifter

Stockholm den 6, 5 2023



Anna Vikström



Ulrika Strand



Ted Gemzell



Victor Linmarker



John Gunnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 05



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 2022.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed i Sverige.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen för år 2022 fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag, samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för år 2022.

Stockholm 2023-05-05



Sofia Granqvist

Av föreningen vald revisor