

BRF SKATAN 4

Org nr 702001-9522



Årsredovisning 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten	1
- Föreningen	1
- Fastigheten	1
- Lägenheter och lokaler	1
Förvaltning	2
- Medlemsinformation	3
- Avgifter	3
- Uppgiftsskyldighet	3
Underhåll av fastigheten	4
- Utförda underhållsarbeten	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	5

FÖRENINGENS EKONOMI

- Flerårsöversikt	7
- Förändringar i eget kapital	8
- Resultatdisposition	8
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10
- Kassaflödesanalys	12
- Redovisningsprinciper	13
- Noter	14
Undertecknande	17
Revisionsberättelse	Bilaga

ÅRSREDOVISNING 2024

Styrelsen för Brf Skatan 4 får härmed avge redovisning för räkenskapsår 2024;

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Allmänt om verksamheten

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen Brf Skatan 4 (org.nr. 702001-9522) med säte i Stockholm har till ändamål att äga och förvalta fastighet nr 4 i kvarteret Skatan, Karlavägen 7 i Stockholm, samt att i fastigheten upplåta bostadslägenheter åt sina medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsföreningen nr 4 kvarteret Skatan u.p.a. registrerades 1920-03-13.
Föreningen ombildades år 2006 till Bostadsrättsföreningen Skatan 4.
Nya stadgar antogs vid föreningsstämma 2023-06-19 och registrerades hos Bolagsverket 2023-11-08.
Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
Föreningen är sedan 2017 helt skuldfri.

FASTIGHETEN

Huset ritades av arkitekt D Jansson och uppfördes under år 1913-1915 av byggmästare CG Grip.
Byggnadens totalyta uppgår enligt fastighetstaxeringen till 2491 kvm varav 568 kvm lokalyta.
Fastighetsdeklaration redovisar 12 lägenheter med BOA om totalt 1902 kvm.
Fastigheten genomgick byte av el 2014 och stambyte 2014-2015.
2017 inleddes ombyggnation av fastighetens råvind till bostadsrättslägenhet. I samband med detta genomfördes 2017-2018 hissrenovering, omläggning av tak och byte till säkerhetsdörrar liksom renovering av fönster, balkonger och fasad mot gård.
Fastighetens mark är upplåten med äganderätt till föreningen.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

LÄGENHETER OCH LOKALER

Under 2024 upplät föreningen 12 lägenheter till föreningens medlemmar samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenheter	2 rksp	5 rok	5 rok	5 rok	4 rok	5 rok	Vindslgt
Våning	Nb	1 tr	2-3 tr	4 tr	4 tr	5 tr	6 tr
Yta	35 kvm	153 kvm	155 kvm	184 kvm	127 kvm	155 kvm	320 kvm
Antal	1	2	4	1	1	2	1

Lokaler	Sekelskifte	STCS Esthetics/The Venue
Yta	255 kvm	313 kvm
Löptid avtal	2022.11.01 förlängt till 2028.10.31	2022.11.01 förlängt till 2028.10.31

I lokalerna bedrivs butikshandel (Sekelskifte) och hår/skönhetsvård (STCS/The Venue).

ÅRSREDOVISNING 2024

FÖRVALTNING

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har sedan 2013 skett i egen regi (Karnapet) med kontinuerlig genomgång av fastigheten; lokaler, soprum, tvättstuga, undercentral och gemensamma utrymmen liksom samordning och kontroll av entreprenader och installationer. Förvaltningen omfattar fr.o.m. 2021 även kvartalsvisa brand-skyddsgenomgångar i fastigheten (SBA).

Ekonomisk förvaltning

Fr.o.m. 2024-01-01 är Botema Fatighets AB ekonomisk förvaltare för föreningen.

Övriga avtal

Underhåll av fastigheten och föreningens gemensamma utrymmen utförs av följande leverantörer;

- Brandskyddsutrustning	Brandexperten	Serviceavtal 2021-2023
- El	Telge Energi/Ellevio AB	Löpande avtal
- Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB	Löpande avtal
- Funktionskontroll fjärrvärme	Fastighetsägarna	Löpande avtal
- Hiss (service)	Stockholms Hisservice AB	Löpande avtal from 2017
- Hiss (besiktning)	HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB	Löpande avtal from 2012-04-18
- Lokalvård	Melins Städ i Sthlm AB	Löpande avtal from 2011-07-01
- Pappersinsamling/Källsortering	Remondis	Löpande avtal from 2017
- Sophämtning	Urbaser/Stockholm Vatten Avfall AB	Löpande avtal
- Sophämtning matavfall	Stockholm Vatten Avfall AB (SVOA)	Löpande avtal from 2023
- Tak/värmeslingor	JFK Elektriska AB	Serviceavtal 2021
- TV & bredband	Telia	Avtal 2024-2029
- Vatten	Stockholm Vatten Avfall AB (SVOA)	Löpande avtal

STYRELSE

Föreningens styrelse har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Jan Skoglund
Styrelseledamot	Annika G Wellton
Styrelseledamot	Cecilia Lubin Dahlbäck
Suppleant	Gustav Moss
Suppleant	Karolina Nowinski

Ansvarsförsäkring för Styrelsen ingår i fastighetens fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar. Inga styrelsearvoden har utgått under året.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten. Konstituerande styrelsemöte hölls 2024-06-10.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av Styrelsens ledamöter, två i förening.

ÅRSREDOVISNING 2024

REVISOR

Företaget Råvisor har i enlighet med årsmötesbeslut 2024-06-10 innehaft föreningens revisorsuppdrag fr.o.m. 2024-01-01.

Thomas Norén har sedan årsmöte 2012 innehaft posten som internrevisor.

VALBEREDNING

Claes Nyman

FÖRENINGSTÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens befintliga 12 medlemslägenheter 2024 har två (2) överlåtelser skett under året varav en överlåtelse mellan makar. (Se Nya medlemmar)

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 16 och 18 vid årets slut.

AVGIFTER

Föreningen har inte tagit ut någon avgift av medlemmarna sedan halvårsskiftet 2016. Föreningens goda ekonomiska läge medger fortsatt avgiftsfrihet som ett sätt ge medlemmarna del av det överskott som försäljningen av fastighetens råvind bidragit med.

Styrelsen ansvarar för regelbunden avstämning av föreningens likviditet och för beslut om medlemsavgifter inför årsmötet med hänsyn till planerade åtgärder och föreliggande ekonomiska premisser.

Till årsmöte 2025 har Styrelsen beslutat att förorda fortsatt avgiftsfrihet för föreningens medlemmar.

UPPGIFTSSKYLDIGHET

Sammanfattning av särskilda uppgifter om föreningen till delar redovisade även under rubrikerna; Grundfakta om föreningen, Fastigheten och Underhåll av fastigheten;

- Föreningen tar inte ut några avgifter av medlemmarna men står kostnader för vatten och värme samt kabel-TV och bredband. Hushållsel betalas av medlemmarna själva.
- Föreningen har sedan ombyggnad av vind ett betydande överskott av likvida medel.
Tills vidare avser föreningen att placera del av överskottet på fasträntekonto till bästa möjliga ränta med fortsatt förväntade intäkter.

ÅRSREDOVISNING 2024

UNDERHÅLL AV FASTIGHETEN

Föreningen har en underhålls- och åtgärdsplan som revideras årligen i samband med årsredovisningen.

Utförda underhållsarbeten

År	Genomförd åtgärd	Entreprenör
2024	Förlängd ramp från gatuplan till övre källare	Bröderna Edings smide
2023	Nytt stannplan hiss övre källaren samt automatisk grindstängning	Stockholms Hisservice
2023	Kompletterande ledstänger trappa entré	Bröderna Edings smide
2023	Ny tvättmaskin – Miele PWM 508	Hela Köket Stockholm
2022	Renovering av entréport	Entredo
2022	Montering avvisare på hissdörrar	Stockholms Hisservice
2022	Montering dörrstängare tvättstuga (brandskydd)	Brandexperten/Rödjares
2021	Besiktning och installation av brandskyddsutrustning	Brandexperten
2021	Spiromatic och stös monterad på ventilationskanaler (2)	Inventprojekt
2020	Energideklaration	Besiktningsföretaget (J Östling)
2020	Taksäkerhet kompletterad, åtgärdad och godkänd.	Vivioo/Säkra Tak i Sthlm AG
2020	Rivning soprondell	NT-gruppen/Urbaser
2020	Byte motor fläktaggregat/avfuktare lokal (the Venue)	Stockholm Luftkompetens
2020	Ombyggnad cykelrum övre källargången	Johan Möller Bygg AB
2020	Ny porttelefon och inpasseringssystem port, källare och soprum	Scantron/Nymans El
2020	Nytt portregister och anslagstavla	P3N
2019	Renovering hisskorg	Stockholms Hisservice
2019	Branddörrar soprum och dörr nedre källare	Proloc
2019	Belysningsensorer trapphus	Rödjares El
2017-2018	Fönsterrenovering samt byte av skyltfönster	Allt i Fönster
2017-2018	Omläggning tak	SwedEst Tak/Vivioo
2017-2018	Ombyggnation vind till bostadsrättslägenhet	Vivioo/JS Bygg
2017	Fasadrenovering (mot gård) och renovering balkonger	SEHED
2017	Omdragning hiss till vind och källare	Stockholms Hisservice
2016-2018	Säkerhetsdörrar lägenheter, lokaler o källaringång gård/gata	Proloc/Secor/Tortorolo
2015	Radonmätning (under gränsvärdet)	Landauer
2014-2015	Stambyte hela fastigheten samt lokaler	LPT/ Peter Brygiewicz, Proanima
2014	Byte el hela fastigheten - ny elcentral	Rödjares El
2014	Nytt expansionskärl	Fastighetsägarna
2014	Renovering och inredning källare; tvättstuga och förråd	LPT/Danderydssotaren/Troax
2010	Omläggning nedre gårdens ytskikt	Hemmälins Byggnads AB
2006	Ny fjärrvärmecentral	Rörbolaget

ÅRSREDOVISNING 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sammanfattning

Styrelsens arbete under 2024 ägnades i huvudsak åt hantering av frågor kring ombyggnationer i två av fastighetens lägenheter samt ett vattenläckage i en annan av husets lägenheter.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god där en del av överskottet överförts till fasträntekonto under två perioder vilket gett en intäkt på drygt 300 tkr.

Tillgängligheten har setts över och förbättrats och ett nytt avtal har tecknats med Telia avseende utökade tjänster för bredband och TV som kommit medlemmarna tillgodo.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Från och med 2024-01-01 avslutades tidigare samarbete med AllaBrf och den ekonomiska förvaltningen övergick till Botema Fastighets AB. Det avslutade samarbetet och överföring av den ekonomiska administrationen medförde ett omfattande merarbete för Styrelsen då AllaBrf brustit i stora delar av förvaltningen, bl.a. bevakning av hyror, fakturahantering och felaktiga momsdeklarationer.

Genom den nya förvaltningen har föreningen fått tillgång till en egen websida hos Botema med information för medlemmar, styrelse och revisorer.

Websida: <http://brfskatan4.botema.se>

BANKMEDEL - SWEDBANK

Föreningskonto Swedbank

Ingående medel Swedbank föreningskonto 2024 11 027 216 kr

Utgående medel Swedbank föreningskonto 2024 11 572 907 kr

Tillfälligt fasträntekonto Swedbank

Styrelsen har under två perioder 2024 överfört delar av föreningens överskott till fasträntekonto med löptid om 3-6 månader till 3,8% och 3,02% ränta.

Sammanlagd ränta från de två fasträntekontoperioderna uppgick till 318 195 kr för 2024.

158 046 kr av årets sammanlagda ränta bokfördes och redovisades dock 2023.

FÖRENINGEN

Telia abonnemang bredband och TV

Ett utökat avtal har tecknats med Telia avseende kollektiva tjänster för bredband och TV med omläggning av abonnemang till TV-paket Stor med tillgång till ytterligare kanaler och streamingtjänster.

Avtalet löper fem år från tecknandet (2024-2029).

Nya TV-boxar och manual för aktivering och installation har delats ut till medlemmarna.

Abonnemang hos Telia för bredband och för TV-paket Stor betalas av föreningen, medlemmarna tillgodo.

Nya medlemmar

Pardons lägenhet 1501 överläts i maj till nya innehavare med tillträde 2024-08-29. Styrelsen godkände 2024-05-07 Mathias Wikström och Paula McManus, som medlemmar i föreningen.

Överlåtelse genom gåva mellan makar med 50% av andelar i lgh 1502 till Frédéric G Wellton registrerades hos Skatteverket 2024-07-05.

Regler och information

Två nya styrdokument för föreningen har sammanställts av Styrelsen;

- Regler och info för Brf Skatan 4: Ansvar och skyldigheter för medlemmar och boende i fastigheten
- Brf Skatan 4 som fastighetsägare: Föreningens (medlemmarnas) gemensamma ansvar för fastigheten

Dokumentet finns tillgängliga på föreningens websida hos Botema.

ÅRSREDOVISNING 2024

FASTIGHET

Ombyggnad av lägenheter

Under hösten har flera ombyggnadsprojekt pågått parallellt i fastigheten, ett inte helt optimalt scenario då det medfört olägenhet för övriga medlemmar och ökat slitage och belastning på hiss och gemensamma utrymmen i huset samt merarbete för Styrelsen.

Såväl jurist som handläggare på Stadsbyggnadskontoret har konsulterats av Styrelsen för genomgång av gällande lagar och regler för ombyggnad i bostadsrättslägenheter. Konsultationerna gav vid handen att Styrelsen har begränsade möjligheter att neka medlem att genomföra ombyggnationer som erhållit bygglov.

Styrelsen har medgett tillstånd för ombyggnad i lght 1201 och lght 1501 under förutsättning att lagstadgade byggnads/ombyggnadskrav uppfylls och efterföljs liksom föreningens regler för fastigheten bl.a. användning av hiss och gemensamma utrymmen.

Lght 1201

Ombyggnad av kök (flytt till matsal) samt badrum, serveringsgång och hall.

Arbetet inleddes under augusti 2024 och beräknas vara avslutat i början av 2025.

Lght 1501

Ombyggnad av kök (flytt till matsal) samt badrum, serveringsgång och hall.

Arbetet inleddes under hösten 2024 och beräknas vara avslutat under första kvartalet 2025.

Stadsbyggnadskontoret godkände i november ändring av bärande konstruktion med rivning av kökstrapp och förstärkning av bjälklag. Genomgång av planerna för rivning av bärande element med Styrelse och projektledning gjordes 2024-11-14.

Vattenläckage

I september upptäcktes vattenläckage i och från lght 1401 som medfört skador även i underliggande lght 1301. Fuktpatrullen AB genomförde undersökning och mätning 2024-09-25 vilken redovisades i en fukt-skadeutredning. Rapportens föreslagna åtgärder i lght 1401 påbörjades i november. Återställning efter upptorkning och mögelsanering inleddes i början av 2025.

Handikappanpassning och tillgänglighet

På förekommen anledning har badrum och toalett i lght 1402 handikappanpassats. Ombyggnaden omfattade inga bygglovspliktiga åtgärder eller omdragning av vatten eller avlopp.

För att öka fastighetens tillgänglighet och underlätta för in-/utpassering av rullstolar och barnvagnar förlängdes rampen från porten i övre källaren. Förlängning av rampen har stämts av med och godkänts av sophämtarna.

ÖVRIGT FASTIGHET

Ny entrématta

I samband med renovering av lght 1101 skadades entrémattan. Ny entrématta och trappstänger levererades och monterades 2024-04-19. Den nya mattan bekostades av medlemmen i lght 1101.

Brandskydd/SBA

Brandskyddsron/SBA har genomförts vid fyra tillfällen under året (kvartalsvis) då skyltar, brandsläckare och larm i fastighetens gemensamma utrymmen kontrolleras.

KOMMANDE ARBETEN OCH ÅTGÄRDER

Styrelsen har att ta ställning till vad som är möjligt att genomföra och fastställa prioriteringsordning för planerade åtgärder under 2025 enligt underhållsplan;

- Byte termostater i fastighetens lägenheter och lokaler
- Ventilbyte VVC – Vattencirkulationspump
- Fuktmätning i fastighetens badrum renoverade 2014-2015
- Städning och omflyttning (cyklar och barnvagnar) inför utökad sopsortering i övre källaren

ÅRSREDOVISNING 2024

FÖRENINGENS EKONOMI

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat uppvisar ett överskott om 608 503 kr, dels beroende på ökade intäkter från lokalhyror efter omförhandling 2022, dels ränteintäkter från likvida medel placerade på fasträntekonto men också pga. lägre kostnader för underhåll då inga större reparationsarbeten eller åtgärder i fastigheten genomförts under året.

SKATTER OCH AVGIFTER

Enligt gällande regler är fastighetens ägare skyldig att vid ingången av året erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 634	1 524	1 258	1 187	1 184
Resultat efter finansiella poster (tkr)	609	192	190	101	-381
Årsavgift per kvm (kr)	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	98	98	99	98	99
Sparande per kvm (kr)*	270	250	161	-	-
Räntekänslighet (%)*	0	0	0	-	-
Energikostnad (kr)*	175	158	141	-	-
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	0	0	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad i förhållande till totalyta.
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nya nyckeltal från 2022

ÅRSREDOVISNING 2024

Förändringar i eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	335 692	0	0	335 692
Uppskrivningsfond	25 000 000	0	0	25 000 000
Upplåtelseavgift	28 598 114	0	0	28 598 114
Fond för yttre UH	2 482 175	-285 000	322 800	2 519 975
Balanserat resultat	-20 176 644	192 434	-37 800	-20 022 000
Årets resultat	192 434	-192 434	608 503	608 503
Belopp vid årets utgång	36 431 771	-285 000	893 503	37 040 275

Resultatdisposition

Styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust/vinst:

Balanserat resultat	-20 022 009
Årets resultat	608 503
	-19 413 506

behandlas så att:

Ianspråktagande av yttre underhållsfond	
till fond för yttre underhåll avsätts	322 800
Överföres i ny räkning	-19 736 306
	-19 413 506

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

ÅRSREDOVISNING 2024

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 634 313	1 523 520
Övriga rörelseintäkter	2	23 238	0
Summa rörelseintäkter		1 657 551	1 523 520
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-569 977	-815 516
Driftskostnader	4	-477 256	-394 753
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 397	-142 260
Avskrivningar	6	-79 010	-140 495
Summa rörelsekostnader		-1 227 640	-1 493 024
Rörelseresultat		429 911	30 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		178 655	162 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63	-170
Summa finansiella poster		178 592	161 938
Årets resultat		608 503	192 434

ÅRSREDOVISNING 2024

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 668 073	25 736 208
Inventarier, verktyg, installationer		38 062	48 937
Summa materiella anläggningstillgångar		25 706 135	25 785 145
Summa anläggningstillgångar		25 706 135	25 785 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		441 054	0
Övriga fordringar		42 371	261 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 740	171 236
Summa kortfristiga fordringar		563 165	432 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 572 907	11 027 216
Summa kassa och bank		11 572 907	11 027 216
Summa omsättningstillgångar		12 136 072	11 459 690
SUMMA TILLGÅNGAR		37 842 207	37 244 835

ÅRSREDOVISNING 2024

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 933 806	28 933 806
Uppskrivningsfond		25 000 000	25 000 000
Fond för yttre underhåll		2 519 975	2 482 175
Summa bundet eget kapital		56 453 781	56 415 981
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 022 009	-20 176 643
Årets resultat		608 503	192 434
Summa ansamlad förlust		-19 413 506	-19 984 209
Summa eget kapital		37 040 275	36 431 772
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 998	359 660
Skatteskulder		7 876	10 794
Övriga skulder		183 506	353 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		491 552	88 731
Summa kortfristiga skulder		801 932	813 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 842 207	37 244 835

ÅRSREDOVISNING 2024

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löpande verksamhet			
Resultat efter finansiella poster		608 503	192 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		79 010	140 495
Betald skatt		194 320	6 092
<i>Kassaflöde löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital</i>		<i>881 833</i>	<i>339 021</i>
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet:			
Förändring av kundfordringar		-441 054	0
Förändring av kortfristiga fordringar		113 125	-103 468
Förändring av leverantörsskulder		-240 662	325 783
Förändring av kortfristiga skulder		232 448	294 083
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>		<i>-336 143</i>	<i>516 398</i>
Kassaflöde löpande verksamhet		-336 143	855 419
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-54 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-54 375
Årets kassaflöde		545 690	801 044
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		11 027 216	10 226 172
Likvida medel vid årets slut		11 572 906	11 027 216

ÅRSREDOVISNING 2024

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i Styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

TILLÄMPADE AVSKRIVNINGSTIDER

Byggnader	100 år
Periodiskt underhåll	20 år
Periodiskt underhåll II	20 år

ÅRSREDOVISNING 2024

Noter

Not 1

NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter *	0	0
Hyror lokaler	1 634 313	1 523 520
	1 634 313	1 523 520

*) se rubrik "[Avgifter](#)" samt "[Uppgiftsskyldighet](#)" (sid 3)

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Försäkringsersättning (All-framtid Brandkontoret)	3 238	0
Övriga intäkter (Ersättning fr. medlem för skadad entrématta)	20 000	0
	23 238	0

Not 3

FASTIGHETSKOSTNADER	2024	2023
Övriga reparationer	-110 633	-394 826
Markytor, trädgård	0	-1 193
El	-38 633	-37 413
Värme (inkl. funktionskontroll fjärrvärme)	-354 111	-327 293
Vatten och avlopp	-42 597	-34 092
Sophämtning/renhållning	-24 003	-20 699
	-569 977	-815 516

Not 4

DRIFTSKOSTNADER*	2024	2023
Städning	-40 861	-40 637
Hisservice (inkl. hissbesiktning) *	-74 772	-31 428
Kabel-tv	-28 399	-16 574
Bredband	-32 210	-34 612
Fastighetsskötsel (Karnapet)	-30 800	0
Övriga fastighetskostnader (sotning och entrématta) **	-42 938	-43 184
Fastighetsförsäkring	-51 716	-53 250
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-175 560	-175 068
	-477 256	-394 753

*) Hisservice omfattar även kostnader för hissbesiktning

**) Övriga fastighetskostnader omfattar sotning och hissmattor 2023 samt kostnad entrématta 2024

ÅRSREDOVISNING 2024

Not 5

ÖVRIGA FÖRVALTNINGS- OCH EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Revisionsarvoden	-15 665	-9 492
Fastighetsförvaltning (Botema)	-31 008	-54 695
Möteskostnader	-12 050	0
Konsultarvoden	-23 376	-57 463
Bankkostnader	-2 200	-2 417
Föreningsavgifter	-5 422	-5 550
Förluster kundfordringar	0	-12 118
Övriga externa kostnader	-11 676	-525
	-101 397	-142 260

Not 6

AVSKRIVNINGAR	2024	2023
Byggnader	-6 300	-6 300
Periodiskt underhåll	-61 835	-128 757
Avskrivning inventarier/verktyg	-10 875	-5 438
	-79 010	-140 495

Not 7

BYGGNADER OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början: Byggnader och mark	25 630 000	25 630 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	25 630 000	25 630 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-72 450	-66 150
Årets avskrivningar enligt plan	-6 300	-6 300
Utgående avskrivningar enligt plan	-78 750	-72 450
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	25 551 250	25 557 550

Taxeringsvärde

Byggnad	32 400 000	32 400 000
Mark	75 200 000	75 200 000
	107 600 000	107 600 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	15 600 000	15 600 000
	107 600 000	107 600 000

ÅRSREDOVISNING 2024

forts. Not 7

OMBYGGNATIONER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 861 683	2 861 683
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	2 861 683	2 861 683

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 683 025	-2 554 268
Årets avskrivningar enligt plan	-61 835	-128 757
Utgående avskrivningar enligt plan	-2 744 860	-2 683 025
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	116 823	178 658

PLANENLIGA RESTVÄRDEN VID ÅRETS SLUT

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark	25 551 550	25 557 550
Ombyggnationer	116 823	178 658
S:A PLANENLIGA RESTVÄRDEN VID ÅRETS SLUT	25 668 073	25 736 208

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Samtliga lån löstes 2017-04-26.

Föreningen har därmed inte längre några räntebärande skulder.

Not 9

STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

ÅRSREDOVISNING 2024

Undertecknande

Styrelsen för Brf Skatan 4

Stockholm,

Jan Skoglund
Ordförande

Annika G Wellton
Styrelseledamot

Cecilia Lubin Dahlbäck
Styrelseledamot

Revisionsberättelse har avgivits (se bilaga)

Stockholm,

Anders von Scheele
Rävisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547944704

Dokument

Skatan 4 - ÅR 2024

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-05-27 17:55:04 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2025-05-28 16:31:05 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Jan Skoglund (JS)

Personnummer 194902030271

jan.skoglund@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Erik Skoglund"

Signerade 2025-05-28 15:49:39 CEST (+0200)

Annika G Wellton (AGW)

Personnummer 5706301420

afwellton@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA GEDIN WELLTON"

Signerade 2025-05-27 20:21:44 CEST (+0200)

Cecilia Lubin Dahlbäck (CLD)

Personnummer 197012300765

cecdahlback@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA LUBIN DAHLBÄCK"

Signerade 2025-05-27 22:00:36 CEST (+0200)

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2025-05-28 16:31:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547944704

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

