

Årsredovisning

för

Brf Skärmarbrink 4

769642-6852

Räkenskapsåret

2024-10-21 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Skärmarbrink 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-10-21 - 2025-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades den 21 oktober 2024 och förvärvade fastigheten Stockholm Skärmarbrink 4 den 14 mars 2025. Föreningen är äkta.

Bildande av föreningen

Under hösten 2024 kontaktades ett antal boende i fastigheten Skärmarbrink 4 av ALFE AB, representerade av Daniel Albrektsson och Mattias Hendriks. ALFE hade kännedom om att fastighetsägaren Skärmarbrinks Fastighets AB planerade att avyttra fastigheten Skärmarbrink 4.

ALFE erbjöd sig att, i samråd med de boende, kontakta säljaren och förhandla om ett förvärv i det fall hyresgästerna var intresserade av att bilda en bostadsrättsförening och köpa fastigheten i föreningens namn.

Efter dialog med ALFE beslutade tre boende Martin Bjurefors, Charlotte Norman och Johanna Enberg att kalla till en konstituerande föreningsstämma. Denna hölls den 9 oktober 2024, då Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink 4 bildades. Samma dag konstituerade sig föreningens styrelse, bestående av samma tre personer.

Informationsmöte och intresseundersökning

Styrelsens första åtgärd var att kalla till ett informationsmöte för samtliga hyresgäster i fastigheten. Mötet hölls den 22 oktober 2024 i Drottning Blankas Gymnasieskola i Blåsut.

Vid omröstning på mötet ställde sig 42 av 46 hushåll positiva till att fastigheten skulle förvärvas av Brf Skärmarbrink 4, oavsett om de avsåg att fortsätta som hyresgäster eller bli medlemmar i bostadsrättsföreningen. Därefter påbörjade styrelsen tillsammans med ALFE arbetet med att kontakta samtliga boende för att undersöka intresset för medlemskap i föreningen. Parallellt inledde ALFE förhandlingar med fastighetsägaren om villkoren för förvärvet.

Besiktning och köpestämma

Den 30 oktober 2024 genomfördes, på ALFEs initiativ, en fastighetsbesiktning av godkänd besiktningsman. En sådan besiktning krävs vid förvärv av fastighet av en nybildad bostadsrättsförening. Resultatet av besiktningen utgjorde en del av underlaget för de fortsatta köpeförhandlingarna.

Den 16 januari 2025 hölls köpestämma i föreningen. Vid stämman var 42 av 46 hushåll/kontraktsinnehavare närvarande eller representerade genom fullmakt. Den ekonomiska planen presenterades av Daniel Albrektsson och godkändes därefter av stämman.

Stämman beslutade att föreningen skulle förvärva och ombilda fastigheten Skärmarbrink 4. Förvärvet genomfördes genom att samtliga aktier i Fastighets AB Skärmarbrink förvärvades. Bolaget avvecklades i augusti 2025 efter att samtliga skatte- och juridiska frågor hade utretts och hanterats.

Förberedelser inför förvärvet

Inför förvärvet förhandlade och tecknade styrelsen avtal avseende banktjänster, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning samt städning av fastigheten. Valen föll på Nordea för banktjänster, Spetsudden AB för teknisk förvaltning, Viredo AB för ekonomisk förvaltning samt Pousette Städservice för städning. I december 2025 byttes Pousette Städservice ut mot Stockholm Städ & Fastighetsservice, som tidigare varit leverantör i fastigheten.

Styrelsen höll tre protokollförda styrelsemöten inför förvärvet, den 26 november 2024, den 5 februari 2025 samt den 4 mars 2025.

Förvärv och första tiden som fastighetsägare

Den 14 mars 2025 genomfördes förvärvet av fastigheten Skärmarbrink 4. Från och med detta datum blev föreningen ägare av fastigheten och ansvarig gentemot hyresgäster, medlemmar och övriga intressenter. Vid förvärvet hade Brf Skärmarbrink 4 totalt 34 medlemmar och 11 hyresgäster. Därutöver fanns en tom tvårumslägenhet som beslutades säljas snarast möjligt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Den 8 april 2025 hölls föreningens första ordinarie föreningsstämma efter förvärvet. Vid stämman valdes en ny styrelse bestående av:

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
•Martin Bjurefors	Ordförande
•Helena Ljungdal	Ledamot
•Magnus Backevik	Ledamot
•Johanna Sundgren	Ledamot
•Lia Westanmo	Ledamot
•Charlotte Norman	Ledamot
•Christian Dybeck	Ledamot

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn
Erik David Fahlander
Elsa Emilia Dahlgren

Fastigheter

Fastigheter
Bostadsrättsföreningen Skärmarbrink 4 äger Stockholm Skärmarbrink 4
Bostadsarea 1 904 kvm

Förvaltning

ViRedo AB: Ekonomisk förvaltning
Spetsudden AB: Teknisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Försäljningar och amortering

Under sommaren 2025 såldes den tomma lägenheten. Under samma period valde även en tidigare hyresgäst att utnyttja sin rätt att teckna medlemskap och förvärva bostadsrätten till sin lägenhet. Med intäkterna från försäljningen samt medlemsinsatsen kunde föreningen amortera 5 miljoner kronor av den utestående skulden.

Drift, underhåll och städdag

Under 2025 har föreningen behövt åtgärda viss teknisk utrustning i fastigheten som gått sönder. Tvättstugorna har delvis uppdaterats med en begagnad tvättmaskin i tvättstuga 2 samt en ny centrifug i tvättstuga 1. Rökluckan mellan farstun och vinden föll ner och behövde ersättas, vilket även innebar uppgradering av lucka och vevanordning i entrén. Vidare slutade utluftsfläkten på taket att fungera och behövde bytas ut.

Föreningen genomförde en gemensam städdag den 2025-09-14 med XX antal deltagare. Under städdagen togs hand om träd och buskar som fällts. Planteringen framför entrén rensades och kvarvarande träd och buskar beskars. Cykelförrådet städades liksom utrymmen i och runt sopbehållarna, källarutrymmen samt det tidigare grovsopshuset framför fastigheten. Gräsmattor klipptes, tvättstugan städades grundligt och rabatter grävdes upp och rensades från ogräs. Dagen avslutades med gemensam lunch.

Styrelsens arbete efter förvärvet

Den nya styrelsen har haft XX protokollförda styrelsemöten sedan förvärvet, i enlighet med gällande normer för bostadsrättsföreningar. Styrelsearbetet har organiserats genom ansvarsfördelning mellan ledamöterna.

Bland frågor som styrelsen arbetat med under året kan nämnas identifiering av otillåtna andrahandsuthyrningar och outhyrda lägenheter, kameraundersökning och spolning av delar av avloppssystemet samt inledande arbete inför ett projekt för målning och renovering av fastighetens fönster genom inhämtande av offerter.

Det större projekt som finns upptaget i föreningens ekonomiska plan, avseende renovering av samtliga badrum, har styrelsen beslutat att tills vidare skjuta på.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25
	(15 mån)
Nettoomsättning	1 708
Resultat efter finansiella poster	-615
Soliditet (%)	87
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	503
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 433
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 433
Sparande per kvm (kr/kvm)	101
Räntekänslighet (%)	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	268
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	56

Upplysning vid förlust

Föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en nybildad förening. Föreningen har en underhållsplan som följs och avsättning till framtida underhåll sker genom amortering på föreningens lån samt eget sparande. Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 274 711		72 274 711
Årets resultat		-628 411	-628 411
Belopp vid årets utgång	72 274 711	-628 411	71 646 300

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-628 411
behandlas så att i ny räkning överföres	-628 411 -628 411

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Not

2024-10-21
-2025-12-31
(15 mån)

Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

1 708 438

1 708 438

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

3

-943 504

Övriga kostnader

4

-160 711

Personalkostnader

5

-73 967

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och
immateriella anläggningstillgångar

-807 811

-1 985 993

Rörelseresultat

-277 555

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7 633

Räntekostnader och liknande resultatposter

-358 488

-350 855

Resultat efter finansiella poster

-628 410

Resultat före skatt

-628 410

Årets resultat

-628 411

Balansräkning

Not

2025-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

80 691 174

80 691 174

Summa anläggningstillgångar

80 691 174

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

700

Övriga fordringar

26 214

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

7 121

34 035

Kassa och bank

1 727 901

Summa omsättningstillgångar

1 761 936

SUMMA TILLGÅNGAR

82 453 110

Balansräkning

Not

2025-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

72 274 711

72 274 711

Fritt eget kapital

Årets resultat

-628 411

-628 411

Summa eget kapital

71 646 300

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

9 643 665

Summa långfristiga skulder

9 643 665

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

701 620

Leverantörsskulder

113 748

Övriga skulder

11 130

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

336 647

Summa kortfristiga skulder

1 163 145

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 453 110

Kassaflödesanalys

Not

2024-10-21
-2025-12-31
(15 mån)

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-277 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	807 811
Erhållen ränta	7 633
Erlagd ränta	-341 967

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

195 922

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-700
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 335
Förändring av leverantörsskulder	113 748
Förändring av kortfristiga skulder	331 255

Kassaflöde från den löpande verksamheten

606 890

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-81 498 985
--	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-81 498 985

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	72 274 711
Upptagna lån	20 000 000
Amortering av lån	-9 654 715

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

82 619 996

Årets kassaflöde

1 727 901

Likvida medel vid årets slut

1 727 901

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

25-100 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

2025-12-31

Årsavgifter bostäder	962 834
Avdrag för deltagande i städdag	-4 500
Hyror bostäder	715 965
Hyror parkeringsplatser	34 130
	1 708 429

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för kabel-tv bas.

Not 3 Driftskostnader

	2024-10-21 -2025-12-31
Fastighetsskötsel	-62 507
Uppvärmning	-335 008
Vatten och avlopp	-112 258
Städning & Sophämtning	-90 217
Reparation och underhåll	-233 952
Fastighetsskötsel och förvaltning	-42 805
Fastighetsförsäkringspremier	-35 603
Förbrukningsmaterial & inventarie	-31 154
	-943 504

Not 4 Övriga kostnader

	2024-10-21 -2025-12-31
Kabel-tv	-14 608
Redovisningstjänster	-56 875
Konsultarvode	-40 000
Bankkostnader	-13 674
Övriga förvaltningskostnader	-35 555
	-160 712

Not 5 Personalkostnader

	2024-10-21 -2025-12-31
Styrelsearvode & social avgift	
Styrelsearvode	-54 000
Social avgift	-19 967
	-73 967
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	-73 967

Not 6 Byggnader och mark

2025-12-31

Inköp	81 498 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 498 985
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-807 811
Utgående ackumulerade avskrivningar	-807 811
Utgående redovisat värde	80 691 174
Bokfört värde byggnader	40 000 000
Bokfört värde mark	33 000 000
	73 000 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 Skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Nordea lån 29404, ränta 3,60%, villkorsändring 300220	-4 847 285
Nordea lån 29412, ränta 3,25%, villkorsändring 280216	-5 000 000
Nordea lån 29420, ränta 2,47%, villkorsändring 260316	-498 000
	-10 345 285

Kortfristiga skulder	701 620
----------------------	---------

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

Förutbetalda intäkter	-148 354
Värmekostnader	-65 719
Vatten, avlopp & hushållsavfall	-32 085
Upplupna räntekostnader	-16 521
Uppl styrelsearvode & social avgift	-73 967
	-336 646

Not 10 Ställda säkerheter

2025-12-31

Fastighetsinteckningar	13 498 000
	13 498 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Undeskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026- -

Martin Bjurefors
Ordförande

Anna Westanmo
Ledamot

Christian Dybeck
Ledamot

Helena Ljungdahl
Ledamot

Johanna Ekstrand
Ledamot

Magnus Backevik
Ledamot

Charlotte Norman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

David Fahlander
Revisor

Elsa Dahlgren
Revisor