

Signera Årsredovisning 2023

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 30-arsredovisning-2023.pdf

Storlek: 147877 byte

Hashvärde SHA256:

efcefd024cac0bad8ceac75fa8f5752790905c2f5fe6556f018d38908d2d5305

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

DUGA ULF RIKARD TALLING

Signerat med BankID 2024-04-11 10:35 Ref: 09459793-3b61-444e-8686-ea56a54d8409

Ebba Petronella Arvidsson

Signerat med BankID 2024-04-11 11:06 Ref: 124136e5-3bef-4fc9-9888-926eeda6e5a4

PER JERNSUND

Signerat med BankID 2024-04-12 15:46 Ref: 80caa0ab-0a7c-486f-8696-18010298bfd3

JOHN REINBRAND

Signerat med BankID 2024-04-17 14:40 Ref: c9471d96-6f9f-40eb-8434-06de87610c90

Carin Ståhlberg

Signerat med BankID 2024-04-17 20:24 Ref: 48342c96-1d7f-4c2b-b914-fb74bf433a86

Staffan Zander

Signerat med BankID 2024-04-18 08:04 Ref: 5cb3113a-05d2-4fc0-aa9f-950acb404426

Årsredovisning

för

BRF Blåklinten 10

769603-8962

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Blåklinten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-17 och fastigheten Blåklinten 10 (byggnad och tomt) förvärvades 2000-08-23. Blåklinten 10 är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 10 på Upplandsgatan 71 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygghansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887 och består av bostadsrätter fördelade över sex våningsplan, samt kommersiella lokaler med ingång från gatuplan. Byggnadens totalyta uppgår till 2 300 kvadratmeter varav 2 097 kvadratmeter utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter vid årets slut 26 lägenheter som bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	34	2026-12-31
Frisörsalong	43	2026-12-31
Kontor	35	2024-12-31
Skönhetssalong	91	2026-09-30

Byggnadernas tekniska status

Kontinuerlig genomgång sker av fastigheten för att säkerställa fastighetens långsiktiga kvalitet och underhåll samt den yttre miljön. Förebyggande underhåll begränsar föreningens underhållskostnader på lång sikt och bevarar fastighetens kulturvärde. Genom fortsatt omsorg och kvalitetsmedvetande vid underhåll och genomförande av ombyggnader eftersträvar föreningen att undvika oplanerade och okontrollerbara underhållskostnader. Underhållsplan avseende planerade och förväntade åtgärder finns.

Förvaltning

Styrelsen har biträtts av Botema Fastighets AB avseende ekonomisk förvaltning och den tekniska förvaltningen har skett med hjälp av externa hantverkare vid behov. Trapphusstädning sköts av extern leverantör.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Ownit och ComHem avseende bredband och kabel-TV. Bredband via Ownit ingår i månadsavgiften. Från 2019 är hastigheten 1000/1000 Mbps.

Väsentliga händelser under året

På ett våningsplan har de fönster som vetter ut mot Upplandsgatan respektive Frejgatan målats.

Lägenhetsförsäljning

Under året har 4 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Medlemmar

Antal medlemmar 2022-12-31	37
Antal tillkommande medlemmar under 2023	4
Antal avgående medlemmar under 2022	5
Antal medlemmar 2023-12-31	36

Styrelsen

Styrelsen har under år 2023 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Rikard Talling	Ledamot	Ordförande
John Reinbrand	Ledamot	Sekreterare
Per Jernsund	Ledamot	Kassör
Ebba Arvidsson	Ledamot	
Carin Ståhlberg	Ledamot	
William Sääf	Suppleant	
Börje Shameti Lewin	Suppleant	
Barbro Lennartsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit nio (9) protokollförda sammanträden.

Revisor

Baker Tilly Mapema, Staffan Zander

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Fredriksson och Linda Åhlström.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 467	1 351	1 317	1 165	1 174
Resultat efter finansiella poster	-182	-456	-210	-323	-35
Soliditet (%)	84	84	85	86	86
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)*	482	383	383	383	383
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 146	2 146	2 146	2 146	2 146
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	1 957	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	73	65	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4	5	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	260	167	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	66	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår individuella mätningar av el.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr):

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

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)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023, någon beräkning har ej utförts för tidigare jämförelseår

Ekonomi

Uppllysning vid förlust:

Föreningens totala intäkter ökade med 13%, främst beroende på en avgiftshöjning om 5% (fr.o.m. 1 april 2023) men även erhållet statligt bidrag (elstöd) samt ökande elpriser. Fastigheten har gemensam el, dvs högre elkostnader faktureras vidare till medlemmar och hyresgäster vilket förklarar föreningens ökade intäkter.

Kostnaderna minskade med 7%, motsvarande ca 125 KSEK. Skälet till minskningen var främst mindre reparationskostnader men även mindre projekt än tidigare år.

Brf har en fortsatt mycket stabil ekonomi, med en mycket låg skuldsättning. Banklånen uppgick till MSEK 4,5 medan föreningen hade netto banktillgodohavanden på MSEK 0,7, dvs föreningens nettoskulder uppgick till MSEK 3,8.

Resultatet för 2023 blev en förlust på 182 503 kronor. Givet att brf har en mycket låg skuldsättning, lån på endast MSEK4,5 (motsvarande ca 2,000 kronor per kvm) gör styrelsen bedömningen att förlusten inte kommer att påverka brf möjligheter att finansiera verksamheten.

Inför 2024 bedöms dock kostnaderna för fastigheten att fortsätta att öka (främst fjärrvärme, V/A och el). Hyresintäkterna kommer att öka från de kommersiella lokalerna pga. indexuppräknning av hyresnivåerna. Avgifterna diskuteras löpande i förbindelsen med förenings kort- och långsiktiga kapitalbehov och ytterligare avgiftshöjningar för medlemmarna kan inte uteslutas givet de ökade kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	25 343 992			25 343 992
Upplåtelseavgift	12 914 920			12 914 920
Fond för yttre underhåll	3 187 482		302 574	3 490 056
Balanserat resultat	-12 736 778	-456 498	-302 574	-13 495 850
Årets resultat	-456 498	456 498	-182 503	-182 503
Totalt	28 253 118	0	-182 503	28 070 615

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 495 850
årets förlust	-182 503
	-13 678 353

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	302 574
i ny räkning överföres	-13 980 927
	-13 678 353

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 467 260	1 350 514
Övriga rörelseintäkter	2	67 563	11 012
Summa rörelseintäkter		1 534 823	1 361 526
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-858 477	-967 333
Driftskostnader	4	-279 547	-388 755
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-103 688	-101 525
Avskrivningar	6	-297 048	-297 048
Summa rörelsekostnader		-1 538 761	-1 754 661
Rörelseresultat		-3 937	-393 135
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 932	1 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 497	-64 502
Summa finansiella poster		-178 565	-63 363
Resultat efter finansiella poster		-182 503	-456 498
Årets resultat		-182 503	-456 498

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	32 265 386	32 544 270
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 327	54 491
Summa materiella anläggningstillgångar		32 301 713	32 598 761

Summa anläggningstillgångar

32 301 713

32 598 761

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		274 466	283 323
Övriga fordringar		33 240	61 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 809	43 637
Summa kortfristiga fordringar		355 515	388 314

Kassa och bank

Kassa och bank		694 325	489 858
Summa kassa och bank		694 325	489 858
Summa omsättningstillgångar		1 049 840	878 172

SUMMA TILLGÅNGAR

33 351 553

33 476 933

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 258 912

38 258 912

Fond för yttre underhåll

3 490 056

3 187 482

Summa bundet eget kapital

41 748 968

41 446 394

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-13 495 850

-12 736 778

Årets resultat

-182 503

-456 498

Summa ansamlad förlust

-13 678 353

-13 193 276

Summa eget kapital

28 070 615

28 253 118

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 500 000

4 500 000

Leverantörsskulder

0

88 202

Skatteskulder

466

0

Övriga skulder

251 840

127 112

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

528 632

508 501

Summa kortfristiga skulder

5 280 938

5 223 815

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 351 553

33 476 933

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-182 503	-456 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		297 048	297 048
Betald skatt		28 580	25 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		143 125	-134 005
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		8 857	89 332
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 172	42 437
Förändring av leverantörsskulder		34 841	20 386
Förändring av kortfristiga skulder		21 816	-5 354
Kassaflöde från den löpande verksamheten		204 467	12 796
Årets kassaflöde		204 467	12 796
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		489 858	477 062
Likvida medel vid årets slut		694 325	489 858

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar”

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 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.

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
Ombyggnation	10 år
Elinstallation	5 år
Tvättmaskiner	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	832 831	802 728
Hyror lokaler	389 137	351 037
Balkong	2 400	2 400
Fast.skatt m moms	38 580	38 580
El	146 611	99 369
El fast kost ej moms	31 300	31 200
El fast kost moms	2 400	1 200
Ovk	24 000	24 000
Öresutjämning	1	0
	1 467 260	1 350 514

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och el.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 226	4 583
Övriga ersättningar och intäkter	15 360	5 929
Ers. sopor	500	500
Erhållna statliga bidrag	44 477	0
	67 563	11 012

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-194 999	-393 247
Markytor, trädgård	-2 268	-1 175
El	-203 101	-158 704
Värme	-318 475	-290 441
Vatten och avlopp	-75 351	-64 839
Sophämtning/renhållning	-64 284	-58 927
Öresutjämning	1	0
	-858 477	-967 333

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-27 460	-29 668
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 563	0
Hisservice	-13 144	-73 484
Övriga fastighetskostnader	-21 661	-77 558
Fastighetsförsäkring	-62 004	-58 092
Kabel-tv	-5 704	-5 110
Bredband	-37 152	-37 152
Fastighetsskatt	-79 894	-78 074
Snöröjning	-30 966	-29 618
Öresutjämning	1	1
	-279 547	-388 755

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsförvaltning	-62 646	-56 516
Möteskostnader	-435	-13 374
Bankkostnader	-4 213	-3 131
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 660	-5 122
Revisionsarvoden	-22 013	-23 383
Konsultarvoden	-7 921	0
Övriga externa kostn	-800	0
	-103 688	-101 526

Not 6 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-256 284	-256 284
Tvättmaskiner	-18 164	-18 164
Home Solutions	-22 600	-22 600
	-297 048	-297 048

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	36 730 525	36 730 525
Utgående anskaffningsvärde	36 730 525	36 730 525
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 686 256	-4 407 372
Årets avskrivningar enligt plan	-278 884	-278 884
Utgående avskrivning enligt plan	-4 965 140	-4 686 256
Planenligt restvärde vid årets slut	31 765 385	32 044 269
Taxeringsvärde		
Byggnad	31 736 000	31 736 000
Mark	69 122 000	69 122 000
	100 858 000	100 858 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	3 858 000	3 858 000
	100 858 000	100 858 000
Ackumulerade anskaffningsvärden inventarier		
Vid årets början	81 600	81 600
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	81 600	81 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-81 600	-81 600
Utgående avskrivning enligt plan	-81 600	-81 600
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	31 765 385	32 044 270
Ombyggnad - Inköp lokal	500 000	500 000
	32 265 385	32 544 270

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 819	90 819
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 819	90 819
Ingående avskrivningar	-36 328	-18 164
Årets avskrivningar	-18 164	-18 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 492	-36 328
Utgående redovisat värde	36 327	54 491

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	4,827	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	4,699	3 mån	1 500 000	1 500 000
			4 500 000	4 500 000
Kortfristig skuld			4 500 000	4 500 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000 10 000 000	10 000 000 10 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2024

Rikard Talling
Ordförande

Ebba Arvidsson
Ledamot

John Reinbrand
Ledamot

Carin Ståhlberg
Ledamot

Per Philip Jernsund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor