

ÅR

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 22-arsredovisning-brf-blaklinten-2023.pdf

Size: 575985 byte

Hash value SHA256:

9a16b2adee5fd35782a390fc29471df2eec041243c11b178e0bcfa2b93316e5b

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

Signerat av 7:

PHILIP LANDÉN

Signerat med BankID 2024-04-19 20:41 Ref: ec6e4947-9270-46d7-8068-133148eeda3c

VICTOR KARLSSON

Signerat med BankID 2024-04-19 20:56 Ref: f5ba18ca-082d-4be3-8166-47e0bb2801f5

Anders Wickholm

Signerat med BankID 2024-04-19 21:08 Ref: 5c691c6e-819f-4266-895b-ca0fdc80ab61

WILLIAM BLEY

Signerat med BankID 2024-04-22 13:23 Ref: 64a10070-5ab5-406d-a8a6-3bf0dde9bfd4

MIKAEL FINDER

Signerat med BankID 2024-04-22 16:41 Ref: a20b0165-0367-49fc-b737-d5ec1ee8f4a2

ANDERS FALLBERG

Signerat med BankID 2024-04-24 13:31 Ref: d06e8543-5790-4ae7-9509-a7f011fb6307

LENNART AGERING

Signerat med BankID 2024-04-24 19:36 Ref: 7141ec1f-171b-4008-8490-6bb4ed749f7d

Årsredovisning
för
BRF Blåklinten 19

716417-5205

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Blåklinten 19 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 för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket.

Fakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten BRF Blåklinten 19 i Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1890 och består av fyra flerbostadshus i tre till fem våningar samt ett fristående litet hus på den inre gården. I gatuhusens entréplan finns kontorslokaler. Byggnadernas totala bostadsrättsyta uppgår till 3379 kvadratmeter enligt taxeringsvärdet.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät 43 lägenheter med bostadsrätt samt två kontorslokaler med hyresrätt under 2023.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten bedöms vara i gott skick och inga större renoveringar är planerade.

Övrigt

Genomgång av byggnaderna görs regelbundet av den tekniska förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av fastighetens kvalitet och yttre miljö.

Förebyggande underhåll begränsar föreningens underhållskostnader på lång sikt och bevarar fastighetens kulturvärde. Genom fortsatt omsorg och kvalitetsmedvetande vid underhåll och ombyggnationer eftersträvar föreningen att undvika oplanerade underhållskostnader. Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Förvaltning

Styrelsen har anlitat Botema Fastighets AB för den ekonomiska förvaltningen och BK Fastighets AB för föreningens fastighetsskötsel.

Övriga avtal

Trappstädning	Miljörenen
Gårdar och plantering	Två Smålänningar
Hissdrift och underhåll	Stockholm hisservice
Elleverans	Ellevio
Internet	Ownit
Fjärrvärme	Fortum

Styrelsen

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening. Styrelsen har under 2023 haft följande sammansättning

Anders Wickholm	Ledamot	Ordförande
Mikael Finder	Ledamot	Sekreterare
Philip Landén	Ledamot	Kassör
Anders Fallberg		Ledamot
Viktor Karlsson		Ledamot
William Bley		Ledamot
P-O Nordlöf		Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Revisor

Lennart Agering

Valberedning

Carina Fornegård och Gunilla Paulin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 4e maj 2023.

Medlemsinformation

En överlåtelse har skett under året.

Händelser under 2023

Väsentliga händelser är underhåll av vindarnas innertak samt underhåll av föreningens värmesystem.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 860	2 640	2 320	2 045	1 896
Resultat efter finansiella poster	-3 049	-2 146	-1 502	-2 343	-177
Soliditet (%)	80,5	81,5	81,5	82,7	63,2
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	522	485	485	485	482
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	3 403	3 403	0	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 132	3 132	0	0	0
Sparande per kvm (kr)*	176	159	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	6	7	0	0	0
Energikostnad (kr)*	225	252	0	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	60	62	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

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

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.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -3 048 731 kronor under verksamhetsåret. Resultatet är negativt då årets avskrivningar uppgick till 2 253 330 kronor vilket påverkar resultatet.

Upplysning vid förlust

Avgiftshöjning planeras under 2024 för att möta högre kostnader för underhåll, lån och värme.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2022. Under 2023 höjdes avgifterna med 10%. Höjningen motiveras av ökade räntor, energipriser och pris för underhåll.

Lån

Föreningen har lån hos Swedbank som vid årsskiftet uppgick till 11 500 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Uppgiftsskyldighet

Föreningens lån har rörlig ränta ingen ytterligare amortering planerad under 2024. Underhåll av värmesystemet som utfördes senare del av 2023 avslutades under 2024 och är det stora planerade underhållet för året.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1589 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlems insatser	38 808 736	0	0	38 808 736
Kapitaltillskott Balkonger	388 688	0	23 580	412 268
Upplåtelseavgift	27 124 465	0	0	27 124 465
Fond för yttre UH	5 097 089	0	489 249	5 586 338
Balanserat resultat	-12 229 914	-2 145 957	-489 249	-14 865 120
Årets resultat	-2 145 957	2 145 957	-3 048 731	-3 048 731
Belopp vid årets utgång	57 043 107	0	-3 025 151	54 017 956

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 865 120
årets förlust	-3 048 731
	-17 913 851

behandlas så att

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 472 462
till fond för yttre underhåll avsättes	489 249
i ny räkning överföres	-16 930 638
	-17 913 851

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	2 859 946	2 639 929
Övriga rörelseintäkter	2	52 801	22 168
Summa rörelseintäkter		2 912 747	2 662 097
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 972 971	-1 445 852
Driftkostnader	4	-1 095 270	-718 964
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-148 738	-194 398
Personalkostnader	6	-63 475	-62 293
Avskrivningar	7	-2 253 330	-2 244 234
Summa rörelsekostnader		-5 533 784	-4 665 742
Rörelseresultat		-2 621 036	-2 003 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 176	4 628
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 871	-146 941
Summa finansiella poster		-427 695	-142 313
Resultat efter finansiella poster		-3 048 731	-2 145 957
Årets resultat		-3 048 731	-2 145 957

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	65 166 456	67 400 384
Inventarier, verktyg och installationer		169 885	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet		-20 612	-10 306
Summa materiella anläggningstillgångar		65 315 729	67 390 078
Summa anläggningstillgångar		65 315 729	67 390 078
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbete för annans räkning		126	126
Summa varulager		126	126
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		472 251	513 137
Övriga fordringar		41 340	16 065
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		101 850	89 882
Summa kortfristiga fordringar		615 441	619 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 150 618	1 940 506
Summa kassa och bank		1 150 618	1 940 506
Summa omsättningstillgångar		1 766 185	2 559 717
SUMMA TILLGÅNGAR		67 081 914	69 949 795

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 933 201	65 933 201
Förlagsinsatser		412 268	388 688
Fond för yttre underhåll		5 586 338	5 097 089
Summa bundet eget kapital		71 931 807	71 418 978
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-14 865 120	-12 229 914
Årets resultat		-3 048 731	-2 145 957
Summa ansamlad förlust		-17 913 851	-14 375 871
Summa eget kapital		54 017 956	57 043 107
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 500 000	11 500 000
Leverantörsskulder		334 395	269 526
Skatteskulder		63 312	36 192
Övriga skulder		242 905	243 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		923 345	857 395
Summa kortfristiga skulder		13 063 957	12 906 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 081 914	69 949 795

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 048 731	-2 145 957
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 253 330	2 244 234
Betald skatt	1 075	21 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-794 326	119 689
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	40 886	169 082
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 197	-7 360
Förändring av leverantörsskulder	64 869	64 047
Förändring av kortfristiga skulder	65 281	-43 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-634 487	301 462
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-178 981	-412 268
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	23 580	388 688
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 401	-23 580
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	-789 888	-222 118
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 940 506	2 162 624
Likvida medel vid årets slut	1 150 618	1 940 506

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Övergången till K3 har inte föranlett några väsentliga förändringar i tillämpade redovisningsprinciper förutom att bokfört värde på föreningens byggnad har delats upp i väsentliga komponenter.

Anläggningstillgångar

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Styrelsen har i samband med stambyte, fasad- och takrenovering valt att gå över till K3 och genomfört en komponentindelning med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har tillgångarnas anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyckeltalsdefinitioner

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheten	Livslängd	Andel av bokf värde %
Stomme, inkl grund	100	44
Tak	30	3
Fasad	30	8
Fönster, dörrar	30	7
VVS-stammar	20	7
Ytskick, lokaler	20	6
Värme och sanitet	20	8
Ventilation inkl styr	15	5
El	15	5
Transportsystem, hiss	15	2
Övrigt	20	5
		<hr/> 100
Vind	30	
Inventarier		10

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 762 329	1 639 418
Hyror lokaler	472 576	431 931
Hyra lokal ej moms	576 681	520 220
Fast.skatt ej moms	48 360	48 360
	2 859 946	2 639 929

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Brandkontoret	13 835	15 910
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 779	6 245
Övr ersättningar och intäkter	2 957	13
Erhållna statliga bidrag	31 230	0
	52 801	22 168

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-1 000 700	-340 528
Markytor, trädgård	-67 676	-115 048
El	-110 278	-202 675
Värme	-612 445	-635 830
Vatten och avlopp	-105 045	-85 227
Sophämtning/renhållning	-76 828	-66 544
	-1 972 972	-1 445 852

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-59 461	-59 461
Obl besiktningkost OVK,hiss	-10 757	-19 381
Hisservice	-9 951	-20 978
Övriga fastighetskostnader	-54 644	-27 189
Fastighetsförsäkring	-60 483	-56 574
Kabel-tv	-9 804	-11 981
Bredband	-77 640	-86 100
F-skötsel	-43 181	-42 000
Fastighetsskatt	-159 157	-156 147
Snöröjning	-23 830	-22 554
Brandskydd	0	-214 613
Sotning	-4 893	-1 987
Arbete vind	-581 470	0
	-1 095 271	-718 965

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsförvaltning	-95 188	-91 278
Möteskostnader	-243	0
Bankkostnader	-4 110	-3 023
Föreningsavgifter	-5 664	-5 162
Konsultarvoden	-43 533	0
Advokatkostnader	0	-94 135
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	-800
	-148 738	-194 398

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Res styrelsearvode + soc	-63 475	-62 293
	-63 475	-62 293

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-2 047 971	-2 047 971
Vind	-185 957	-185 957
Balkonger	-10 306	-10 306
Inventarier	-9 096	0
	-2 253 330	-2 244 234

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	81 670 512	81 670 512
Nyanskaffningar	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående anskaffningsvärde	81 670 512	81 670 512
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-14 682 396	-12 448 468
Årets avskrivningar enligt plan	-2 233 928	-2 233 928
Utgående avskrivning enligt plan	-16 916 324	-14 682 396
Planenligt restvärde vid årets slut	64 754 188	66 988 116
Taxeringsvärde		
Byggnad	54 000 000	54 000 000
Mark	109 083 000	109 083 000
	163 083 000	163 083 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	9 083 000	9 083 000
	163 083 000	163 083 000

Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad och inventarier

Vid årets början	1 002 268	590 000
Nyanskaffningar - Balkonger	0	412 268
Nyanskaffningar - Inventarier	178 981	0
Utgående anskaffningsvärde	1 181 249	1 002 268

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-600 306	-590 000
Årets avskrivningar enligt plan	-19 402	-10 306
Utgående avskrivning enligt plan	-619 708	-600 306

Planenligt restvärde vid årets slut

561 541 **401 962**

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	64 754 188	66 988 116
Ombyggnad	561 541	401 962
	65 315 729	67 390 078

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	4,499	2024-01-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank Stiv	4,409	Rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,447	2024-02-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank	4,499	2024-01-28	1 500 000	1 500 000
			11 500 000	11 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			11 500 000	11 500 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000 20 000 000	20 000 000 20 000 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Stockholm

Anders Wickholm
Ordförande

Mikael Finder

Philip Landén

Anders Fallberg

Viktor Karlsson

William Bley

Min revisionsberättelse har lämnats

Lennart Agering
Revisor