

Årsredovisning

BRF Blåklinten 4

716421-9318

Styrelsen för BRF Blåklinten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 12
- Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2024

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 4 i Stockholms kommun. Av föreningens 13 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens sammansättning

Irene Reuterfors Mattsson	ledamot och ordförande
Linnea Lindkvist (avgick 24-06-27)	ledamot
Daniel Rystedt	ledamot
Martin Svensson	ledamot
Leila Ekman	suppleant

Tidigare styrelse fram till årsstämman 2024-05-13 var Irene Reuterfors Mattsson, Leila Ekman, Linnea Lindkvist, Daniel Rystedt, och suppleant Anahita Rahimi.

Styrelsearbete

Några arvoden har inte utgått, varken till styrelseledamöterna eller revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13 och konstituerande möte hölls samma dag.

Föreningens revisor

Kristina Rappe har varit föreningens revisor.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har stamspolning av samtliga rör i fastigheten och kamerainspektion av vissa rör utförts. I övrigt har endast löpande underhåll av fastigheten skett. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019-2048. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren. Enligt underhållsplanen förväntas inga större utgifter för renovering förrän år 2028. Dock kan kostnader för andra oförutsedda renoveringsbehov tillkomma. Inga större renoveringar planeras för närvarande.

Styrelsens uppdrag

Styrelsen har enligt lag ett ansvar för föreningens ekonomi, förvaltning och organisation. Det innebär bl.a. att styrelsen ska sköta långsiktig och löpande förvaltning av föreningens angelägenheter, fastigheten och dess funktioner och se till att förvaltningen av fastigheten sköts på ett bra sätt. Uppdraget omfattar ett ansvar för att egenkontroll genomförs inom olika områden. I styrelsens ansvar för ekonomin ingår att se till att den löpande bokföringen och redovisningen sker på ett bra sätt, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Styrelsen fattar även beslut bl.a. om medlemsansökningar och tillstånd till renoveringar. Styrelsen ansvarar för att bostadsrättsföreningen följer lagen i all sin verksamhet.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning och Branschutbildning AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen och det löpande underhållet i föreningen sköts dels av föreningen själv genom styrelsen, dels genom att styrelsen anlitar olika hantverkare vid behov t.ex. rörmokare, låssmed och elektriker, dels genom avtal med underleverantörer vad avser hissen, städningen, snöröjningen och värmepannan.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Föreningen har en hemsida på Boappa.

Fastigheten var under år 2024 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar

Föreningen har 13 lägenheter och 21 medlemmar.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret 2024 har två lägenheter överlåtits. Lägenhet nr 8 (1401) har överlåtits till två nya medlemmar. Lägenhet nr 2 (1101) har överlåtits till två nya medlemmar.

Drift och underhållHändelser under verksamhetsåret 2024 (1.1.2024-31.12. 2024)

- Avgiftshöjning med 12 procent trädde i kraft 2024-01-01
- Stamspolning har skett av samtliga rör i fastigheten. Även kamerainspektion av vissa rör. Inga avvikelser
- Gruppavtalet med Bahnhof om Internet har omförhandlats
- Avtalet med IP Only har sagts upp
- Ett tillstånd till andrahandsuthyrning har meddelats
- Föreningens samtliga banklån har överförts från Handelsbanken till SBAB
- Ett sparkonto har öppnats i Handelsbanken och medel har överförts dit från kassan
- Fastighetsdeklaration har ingetts till Skatteverket
- Byte av ett element i gårdshuset har skett och i samband därmed har även lagning skett av vissa avloppsrör i källaren
- Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten

Händelser efter verksamhetsåret fram till 2025-06-11

- Avgiftshöjning med 20 procent trädde i kraft 2025-01-01
- Reparation av värmepannan
- Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten

Sammanställning, ordföranden har ordet

Resultatet är ca -109.000 kr men av detta avser 86.000 kr avskrivningar. Det kassaflödespåverkande resultatet är därmed ca -24.000 kr. En jämförelse mellan resultaten för åren 2023 och 2024 ger vid handen att det inte är något stort som avviker, utan resultaten är i stort sett desamma.

Skälet till underskottet är att våra driftskostnader och räntekostnader har ökat. Under året 2024 ökade avgiftsintäkterna med ca 59.000 kr (549.000-490.000) genom den avgiftshöjning på 12 procent som infördes 1.1. 2024. Under året 2024 ökade nästa alla driftskostnader t.ex. el, värme, vatten och avlopp, städning, bredband samt reparationer och underhåll av fastigheten. Driftskostnaderna ökade med ca 35.000 kr (443.000-408.000). Övriga kostnader ökade med ca 3.000 kr (35.000-32.000). Dessutom ökade räntekostnaderna med ca 15.000 kr. De ökade driftskostnaderna samt de ökade räntekostnaderna motsvarar ungefär avgiftshöjningen 1.1.2024. Inflationen, som ger höjda priser från leverantörer av tjänster och ökade räntekostnader, har således påverkat resultatet negativt och kommer att påverka resultatet även för innevarande år 2025.

Genom att höja avgiften år 2025, omläggning av föreningens banklån med något lägre ränta och öppnande av räntebärande sparkonto har vi tagit höjd för ökade kostnader under 2025 och även för ökat sparande.

Ingen avgiftshöjning planeras i nuläget, men frågan omprövas löpande givet att föreningen som alla andra föreningar påverkas av högre inflation och stigande räntor, eller om oförutsedda händelser inträffar.

Föreningen har en underhållsplan som gäller för åren 2019-2048 vilken vi följer. Finansiering av framtida större åtaganden kan ske genom t.ex. avgiftshöjningar och/eller nya lån.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är god och stabil med relativt låg belåning och bra nyckeltal förutom sparkvoten. Dock är vi som en liten förening sårbar där små störningar kan få stor effekt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	568	519	502	465
Resultat efter finansiella poster	-110	-107	-39	-172
Soliditet %	65	66	66	65
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	547	490	491	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 313	2 316	2 420	
Sparande (kr) per kvadratmeter	-23	-19	47	
Räntekänslighet %	4,4	4,9	5,1	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	211	203	209	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 313	2 316		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	94		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.... [Kommentera]

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgift per kvadratmeter, Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Skuldsättning per kvadratmeter i föreningen. Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparande per kvadratmeter i föreningen. Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = Räntekänslighet. För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnad. Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 292 189	1 996 250	579 282	-884 395	-106 566
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-106 566	106 566
Förändring yttre fond			84 000	-84 000	
Årets resultat					-109 693
Belopp vid årets utgång	3 292 189	1 996 250	663 282	-1 074 961	-109 693

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 074 961
Årets resultat	-109 693
Summa	-1 184 654

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	84 000
Balanseras i ny räkning	-1 268 654
Summa	-1 184 654

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Nettoomsättning

2

Årsavgifter samt övriga intäkter

567 829

519 431

Summa nettoomsättning

567 829

519 431

Rörelsekostnader

Driftskostnader

3

-478 748

-439 724

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

4

-86 000

-87 000

Summa rörelsekostnader

-564 748

-526 724

Rörelseresultat

3 081

-7 293

Finansiella poster

Ränteintäkter

3 555

2 224

Räntekostnader

-116 329

-101 497

Summa finansiella poster

-112 774

-99 273

Resultat efter finansiella poster

-109 693

-106 566

Resultat före skatt

-109 693

-106 566

Årets resultat

-109 693

-106 566

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 937 000	7 023 000
Summa materiella anläggningstillgångar		6 937 000	7 023 000
Summa anläggningstillgångar		6 937 000	7 023 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 667	2 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 679	24 739
Summa kortfristiga fordringar		28 346	27 406
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		114 558	114 558
Summa kortfristiga placeringar		114 558	114 558
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		237 094	231 922
Summa kassa och bank		237 094	231 922
Summa omsättningstillgångar		379 998	373 886
SUMMA TILLGÅNGAR		7 316 998	7 396 886

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	3 292 189	3 292 189
Kapitaltillskott	96 250	96 250
Upplåtelseavgifter	1 900 000	1 900 000
Fond för yttre underhåll	663 282	579 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>5 951 721</i>	<i>5 867 721</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 074 961	-884 395
Årets resultat	-109 693	-106 566
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 184 654</i>	<i>-990 961</i>
Summa eget kapital	4 767 067	4 876 760
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	6 2 385 120	2 388 273
Förskott på avgifter och hyror	42 906	38 901
Leverantörsskulder	92 058	57 532
Aktuella skatteskulder	-3 376	-1 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 222	36 448
Summa kortfristiga skulder	2 549 930	2 520 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 316 997	7 396 885

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	3 081
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	86 000
Räntenetto	-112 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 693

Förändringar i rörelsekapital

- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 065
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	28 953

Kassaflöde från den löpande verksamheten

8 325

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-3 153
-------------------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 153

Årets kassaflöde

5 172

Likvida medel vid årets början

231 922

Likvida medel vid årets slut

237 094

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1; Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhålls.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024-12-31	2023-12-31
	Årsavgifter	548 664	489 751
	Övriga intäkter	19 165	29 680
	Summa	567 829	519 431

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering och bredband/tv samt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnader	16 186	17 519
	Uppvärmning	164 709	162 239
	Vatten och avlopp	36 902	29 521
	TV/Bredband	40 476	38 024
	Städning	17 460	16 368
	Renhållning	49 488	38 070
	Reparationer och underhåll	61 543	54 596
	Fastighetsskatt/avgift	20 630	22 247
	Försäkring	24 739	23 035
	Hissar	11 161	6 439
	Övriga kostnader	8 706	5 040
	Redovisningstjänster	26 748	26 626
		478 748	439 724

Not 4 Avskrivningar

Byggnad	1,0 procent, 100 år.
Fönsterrenovering	4,0 procent 25 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	5 192 961	5 192 961
Utgående anskaffningsvärden	5 192 961	5 192 961
Ingående avskrivningar	-339 962	-252 962
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-86 000	-87 000
Utgående avskrivningar	-425 962	-339 962
Ingående anskaffningsvärde mark	2 170 001	2 170 001
Utgående anskaffningsvärde	2 170 001	2 170 001
Redovisat värde	6 937 000	7 023 000
Taxeringsvärden	27 723 000	27 723 000

Boyttan utgör 1031 kvm, Lokalyta avseende föreningstokaj utgör 16 kvm.

Not 6 Upptagna lån	2024-12-31	2023-12-31
SBAB 3,66% ränta. Villkorsändring 25-12-02	-750 000	-497 500
Handelsbanken, avslutat	—	-200 000
Handelsbanken 4,30% ränta. Villkorsändring 25-01-30	-235 120	-235 773
Handelsbanken, avslutat	—	-55 000
Handelsbanken 4,54% ränta. Villkorsändring 25-01-02	-1 400 000	-1 400 000
	-2 385 120	-2 388 273

Eventuella lån med förfallodatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfallodatum.

Not 7 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 498 000	2 498 000
Summa ställda säkerheter	2 498 000	2 498 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm:



Irene Reuterfors-Mattsson



Martin Svensson



Daniel Rystedt

Min revisionsberättelse har lämnats



Kristina Rappe

Krisina Rappe
Revisor

Revisionsberättelse

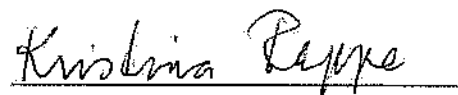
Undertecknad, som av årsmötet valts till revisor för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 för verksamhetsåret 2024, får härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat bokföringsböcker och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2024.

Då den av mig företagna granskningen beträffande förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 icke givit anledning till någon anmärkning, tillstyrker jag

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.

Stockholm den 17 maj 2025

A handwritten signature in black ink, reading "Kristina Rappe", written over a horizontal line.

Kristina Rappe