

Årsredovisning

BRF Blåklinten 4

716421-9318

Styrelsen för BRF Blåklinten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 11
- Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse 2023

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
Leila Ekman	ledamot
Linnea Lindkvist	ledamot
Daniel Jansson	ledamot
Anahita Rahimi	suppleant

Tidigare styrelse fram till årsstämman 8.5.2023 var Irene Reuterfors Mattsson, Erik Ullsten, Anders Funk och Tobias Norrby, suppleant var Leila Ekman Roos.

Styrelsearbete

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2023.

Föreningens revisor

Kristina Rappe har varit föreningens revisor.

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har styrventilen till varmvattnet och cirkulationspumpen i värmepannan bytts ut, då de förstördes av vattenöversvämning i källaren. 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 har skötts dels av föreningen själv genom styrelsen, dels genom att styrelsen anlitat 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.

Fastigheten var under år 2023 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar

Föreningen har 13 lägenheter och 20 medlemmar.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret 2023 har två lägenheter överlåtits. Lägenhet nr 11 (1003) har överlåtits till ny medlem. Lägenhet nr 3 (1202) har överlåtits till två nya medlemmar. Därmed har föreningen fått tre nya medlemmar.

Drift och underhåll

Händelser under verksamhetsåret 2023 (1.1.2023-31.12. 2023)

- Avgiftshöjning med 10 procent trädde i kraft vid årets början
- Matavfallssortering har införts
- Avbetalning har skett på föreningens lån med 100.000 kr för att minska räntekostnaderna
- Byte av lås på porten mot gatan
- Lagning har gjorts av mindre läckage på rör i källaren
- Elstöd har begärts och utbetalats till föreningen med 2900 kr från Skatteverket
- Vatteninträngning i källaren har skett pga kraftigt regnväder
- Styrventilen till varmvattnet har bytts ut
- Cirkulationspumpen i värmepannan har bytts ut
- Överlåtelse av två lägenheter har skett
- Avgiftshöjning med 12 procent har beslutats införas från och med 1.1.2024
- Flera villkorsändringar av föreningens lån har skett och styrelsen har valt rörlig ränta
- Information om brandskydd har skett på Boappa
- Byte av portkod har skett

Händelser efter verksamhetsåret fram till 13.5 2024

- En lägenhet har överlåtits

Sammanställning, ordföranden har ordet

Vi har hållit driftskostnaderna nere så att de trots inflationen i stort motsvarar förra året. Att årets resultat är minus beror huvudsakligen på kraftigt höjda räntor.

Resultatet är -106.000 kr men av detta avser 87.000 kr avskrivningar. Det reella resultatet är därmed -19.000 kr. Skälet till underskottet är främst att våra räntekostnader ökat betydligt. De har ökat från ca 35.000 kr till ca 101.000 dvs nästintill tredubblats. Trots detta och trots inflationen så är vårt underskott inte större än ca -19.000 kr. Delvis beror detta också på den avgiftshöjning som trädde i kraft vid årets början.

Att driftskostnaderna har varit ungefär desamma som året innan beror delvis på den milda vintern vilket gjorde att vi inte behövde ha utlägg för snöskottning av taket. Vi har även minskat värmekostnaderna genom att sänka värmegraderna vilket har lett till lägre värmekostnader än vad vi annars skulle ha haft. Vi har amorterat något på lån. Elkostnaden har minskat med 4000 kr delvis pga att föreningen erhöll ett elstöd.

Förra året hade vi en extra intäkt i form av ett större belopp för uthyrning av gårdshuset som vi inte har haft detta året. Förra året fick föreningen även en extraordinär intäkt genom en försäkringsersättning på 22.000 kr.

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 2024. Genom att höja avgiften år 2024 har vi tagit höjd för höga räntor även detta året. Ingen avgiftshöjning planeras i nuläget, men frågan omprövas löpande givet att föreningen som alla andra föreningar påverkas av den höga inflationen 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.

Nyckeltalen och kassaflödet ser i huvudsak bra ut.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är god och stabil med bra nyckeltal och relativt låg belåning. 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.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	519	502	465	459
Resultat efter finansiella poster	-107	-39	-172	-95
Soliditet %	66	66	65	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	490	491		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2320	2420		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-19	47		
Räntekänslighet %	4,9	5,1		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	203	209		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningens kassaflöde är positiv så föranleder det inga särskilda åtgärder pga det negativa resultatet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 292 189	1 996 250	495 282	-762 121	-38 714
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-38 714	38 714
Förändring yttre fond			84 000	-84 000	
Årets resultat					-106 566
Belopp vid årets utgång	3 292 189	1 996 250	579 282	-884 835	-106 566

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-884 395
Årets resultat	-106 566
Summa	-990 961

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	84 000
Balanseras i ny räkning	-1 074 961
Summa	-990 961

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

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		
Årsavgifter	519 431	502 034
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	519 431	502 034
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	2 -439 724	-417 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 -87 000	-87 000
Summa rörelsekostnader	-526 724	-504 882
Rörelseresultat	-7 293	-2 848
Finansiella poster		
Ränteintäkter	2 224	126
Räntekostnader	-101 497	-35 992
Summa finansiella poster	-99 273	-35 866
Resultat efter finansiella poster	-106 566	-38 714
Resultat före skatt	-106 566	-38 714
Årets resultat	-106 566	-38 714

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	7 023 000	7 110 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 023 000</i>	<i>7 110 000</i>
Summa anläggningstillgångar		7 023 000	7 110 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 667	7 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 739	23 035
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>27 406</i>	<i>30 430</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		114 558	114 558
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>114 558</i>	<i>114 558</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		231 922	332 123
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>231 922</i>	<i>332 123</i>
Summa omsättningstillgångar		373 886	477 111
SUMMA TILLGÅNGAR		7 396 886	7 587 111

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		
Kapitaltillskott	3 292 189	3 292 189
Upplåtelseavgifter	96 250	96 250
Fond för yttre underhåll	1 900 000	1 900 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 792 282	495 282
	5 867 721	5 783 721
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		
Årets resultat	-884 395	-761 681
<i>Summa fritt eget kapital</i>	-106 566	-38 714
	-990 961	-800 395
Summa eget kapital	4 876 760	4 983 326
Långfristiga skulder	5	
Övriga skulder till kreditinstitut		
	-	238 385
Summa långfristiga skulder		238 385
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	5	
Förskott på avgifter och hyror	2 388 273	2 255 000
Leverantörsskulder	38 901	36 834
Aktuella skatteskulder	57 532	55 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 029	1 652
	36 449	16 214
Summa kortfristiga skulder	2 520 126	2 365 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 396 886	7 587 111

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-7 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar		87 000
Erlagd ränta		-99 273
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		-19 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-19 566
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån		-105 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-105 112
Årets kassaflöde		-124 678
Likvida medel vid årets början		332 123
Ökning/minskning av rörelsefordringar och skulder		24 477
Likvida medel vid årets slut		231 922

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	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	Elkostnader	17 519	21 119
	Uppvärmning	162 239	162 197
	Vatten och avlopp	29 521	32 054
	TV/Bredband	38 024	42 515
	Städning	16 368	12 188
	Renhållning	38 070	30 891
	Reparationer och underhåll	54 596	43 270
	Fastighetsskatt/avgift	22 247	28 904
	Försäkring	23 035	21 851
	Hissar	6 439	9 853
	Övriga kostnader	5 040	10 343
	Redovisningstjänster	26 626	24 822
	Konsultarvoden	–	-22 125
		439 724	417 882

Not 3 Avskrivningar

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

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

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnader	5 192 961	5 192 961
	Utgående anskaffningsvärden	5 192 961	5 192 961
	Ingående avskrivningar	-252 962	-165 962
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-87 000	-87 000
	Utgående avskrivningar	-339 962	-252 962
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 170 001	2 170 001
	Utgående anskaffningsvärde	2 170 001	2 170 001
	Redovisat värde	7 023 000	7 110 000
	Taxeringsvärden	27 723 000	27 723 000

Boytan utgör 1031 kvm. Lokalyta avseende föreningslokal utgör 16 kvm.

Not 5	Upptagna lån	2023-12-31	2022-12-31
	Handelsbanken 1,93% ränta. Villkorsändring 24-06-01	-497 500	-500 000
	Handelsbanken 4,29% ränta. Villkorsändring 24-03-01	-200 000	-200 000
	Handelsbanken 1,69% ränta. Villkorsändring 24-01-30	-235 773	-238 385
	Handelsbanken 4,29% ränta. Villkorsändring 24-03-01	-55 000	-55 000
	Handelsbanken 3,74% ränta. Villkorsändring 24-01-02	-1 400 000	-1 500 000
		-2 388 273	-2 493 385

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

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 498 000	2 120 000
	Summa ställda säkerheter	2 498 000	2 120 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm: 11.4.2024


Irene Reuterfors-Mattsson


Leila Ekman


Linnea Lindqvist


Daniel Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Krisina Rappe
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad, som av årsmötet valts till revisor för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 för verksamhetsåret 2023, får härmed avge följande revisionsberättelse.

Jag har granskat bokföringsböcker och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2023.

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 2023.

Stockholm den 10 april 2024

Kristina Rappe

Kristina Rappe