

Årsredovisning
för
BRF Blåklinten 10

769603-8962

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Blåklinten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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	2023-12-31
Frisörsalong	43	2023-12-31
Kontor	35	2024-12-31
Skönhetssalong	91	2023-09-30

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

Ett rum i källaren har inretts för att möjliggöra diverse aktiviteter som bordtennispelande, dart, filmkvällar, möten med mera.

På två våningsplan har de fönster som vetter ut mot Upplandsgatan respektive Frejgatan målats. Hissens styrsystem har bytts, liksom den gemensamma informationstavlan.

Lägenhetsförsäljning

Under året har 2 lägenheter överlåtits.

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

Medlemmar

Antal medlemmar 2021-12-31	40
Antal tillkommande medlemmar under 2022	3
Antal avgående medlemmar under 2022	6
Antal medlemmar 2022-12-31	37

Styrelsen

Styrelsen har under år 2022 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Börje Shameti Lewin	Ledamot	Ordförande
Carin Ståhlberg	Ledamot	Sekreterare
Maud Hemlin	Ledamot	Kassör
Barbro Lennartsson	Ledamot	
Per Jernsund	Ledamot	
William Säaf	Suppleant	
John Reinbrand	Suppleant	
Lars Hagström	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit sju (7) protokollförda sammanträden.

Revisor

Baker Tilly Mapema, Staffan Zander

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Fredriksson och Rikard Talling.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2022.

Ekonomi

Föreningens totala intäkter ökade med 3%, främst beroende på ökande elpriser. Fastigheten har gemensam el, dvs högre elkostnader faktureras vidare till medlemmar och hyresgäster vilket förklarar föreningens ökade intäkter. Medlemmarnas avgifter var oförändrade under året.

Kostnaderna ökade med 18%, motsvarande ca 284,000kr. Skälet till ökning var främst tre större projekt a) Inredning av ett källarrum till mötes/aktivitetsrum b) Målning av fönster ut mot gatan på två våningsplan och c) Byte av styrsystem till hissen. Andra noterbara kostnadsökningar var en ny digital informationstavla i trapphuset, högre V/A-taxa samt högre räntekostnader. El och uppvärmningskostnaden (fjärrvärme) ökade endast marginellt.

Brf har en fortsatt mycket stabil ekonomi, med en mycket låg skuldsättning. Banklånen uppgick till endast MSEK 4,5 medan föreningen hade netto banktillgodohavanden på MSEK 0,4, dvs föreningens nettoskulder uppgick till MSEK 4,1.

Resultatet för 2022 blev en förlust på 456,000 kronor, främst beroende på de projekt som beskrivits ovan. 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 2023 bedöms dock kostnaderna för fastigheten att fortsätta att öka (främst räntor, fjärrvärme, V/A och el) och styrelsen har beslutat att höja medlemmarnas avgifter med 5% från och med första april 2023. Hyresintäkterna kommer också att öka från de kommersiella lokalerna pga. indexuppräknings av hyresnivåerna. Vidare avser styrelsen att ha en något mer restriktiv hållning vad avser nya projekt under året. Sammantaget bedöms resultatet bli väsentligt bättre 2023 än 2022 om inget oförutsett inträffar, men ytterligare avgiftshöjningar för medlemmarna kan inte uteslutas givet den höga inflationstakten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 351	1 317	1 165	1 174	1 163
Resultat efter finansiella poster	-456	-210	-323	-35	-1 028
Soliditet (%)	84,4	84,6	85,6	85,9	85,5
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	383	383	383	383	391
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 146	2 146	2 146	2 146	2 187
Räntekänslighet (%)*	3	0	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)*	167	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)*	65	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad med avdrag för fakturerad elkostnad i förhållande till kvm totalyta

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningen fastighet.

Avgifter per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till nettoomsättningen.

*Nytt nyckeltal från 2022

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	2 928 600		258 882	3 187 482
Balanserat resultat	-12 267 760	-210 136	-258 882	-12 736 778
Årets resultat	-210 136	210 136	-456 498	-456 498
Totalt	28 709 616	0	-456 498	28 253 118

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 736 778
årets förlust	-456 498
	-13 193 276

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	302 574
i ny räkning överföres	-13 495 850
	-13 193 276

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 350 514	1 316 399
Övriga rörelseintäkter	2	11 012	7 147
Summa rörelseintäkter		1 361 526	1 323 546
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-967 333	-829 024
Driftskostnader	4	-388 755	-273 260
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-101 525	-100 616
Avskrivningar	6	-297 048	-297 048
Summa rörelsekostnader		-1 754 661	-1 499 947
Rörelseresultat		-393 135	-176 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 139	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 502	-33 735
Summa finansiella poster		-63 363	-33 735
Resultat efter finansiella poster		-456 498	-210 136
Årets resultat		-456 498	-210 136

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 544 270	32 823 154
Inventarier, verktyg och installationer	8	54 491	72 655
Summa materiella anläggningstillgångar		32 598 761	32 895 809
Summa anläggningstillgångar		32 598 761	32 895 809
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		283 323	372 655
Övriga fordringar		61 354	127 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 637	44 970
Summa kortfristiga fordringar		388 314	545 528
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		489 858	477 062
Summa kassa och bank		489 858	477 062
Summa omsättningstillgångar		878 172	1 022 590
SUMMA TILLGÅNGAR		33 476 933	33 918 399

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 258 912

38 258 912

Fond för yttre underhåll

3 187 482

2 928 600

Summa bundet eget kapital

41 446 394

41 187 512

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-12 736 778

-12 267 760

Årets resultat

-456 498

-210 136

Summa ansamlad förlust

-13 193 276

-12 477 896

Summa eget kapital

28 253 118

28 709 616

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 500 000

4 500 000

Leverantörsskulder

88 202

67 816

Övriga skulder

127 112

142 953

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

508 501

498 014

Summa kortfristiga skulder

5 223 815

5 208 783

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 476 933

33 918 399

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-456 498	-210 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		297 048	297 048
Betald skatt		25 445	780
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-134 005	87 692
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		89 332	-372 653
Förändring av kortfristiga fordringar		42 437	-19 622
Förändring av leverantörsskulder		20 386	1 501
Förändring av kortfristiga skulder		-5 354	343 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 796	40 847
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-90 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-90 819
Årets kassaflöde		12 796	-49 972
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		477 062	527 035
Likvida medel vid årets slut		489 858	477 063

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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

	2022	2021
Årsavgifter	802 728	802 728
Hyror lokaler	351 037	341 438
Balkong	2 400	2 425
Fast.skatt m moms	38 580	32 939
El	99 369	79 869
El fast kost ej moms	31 200	34 200
El fast kost moms	1 200	4 800
Ovk	24 000	18 000
	1 350 514	1 316 399

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 583	6 647
Övriga ersättningar och intäkter	5 929	0
Ers. sopor	500	500
	11 012	7 147

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-393 247	-301 354
Markytor, trädgård	-1 175	0
El	-158 704	-116 779
Värme	-290 441	-302 871
Vatten och avlopp	-64 839	-54 664
Sophämtning/renhållning	-58 927	-53 355
	-967 333	-829 023

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-29 668	-27 048
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-15 000
Hisservice	-73 484	-4 918
Övriga fastighetskostnader	-77 558	-13 859
Fastighetsförsäkring	-58 092	-71 181
Kabel-tv	-5 110	-4 525
Bredband	-37 152	-37 043
Fastighetsskatt	-78 074	-70 874
Snöröjning	-29 618	-28 812
	-388 756	-273 260

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsförvaltning	-56 516	-54 968
Möteskostnader	-13 374	-15 000
Bankkostnader	-3 131	-3 364
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 122	-5 034
Revisionsarvoden	-23 383	-22 250
	-101 526	-100 616

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
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

	2022-12-31	2021-12-31
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	-4 407 372	-4 128 488
Årets avskrivningar enligt plan	-278 884	-278 884
Utgående avskrivning enligt plan	-4 686 256	-4 407 372
Planenligt restvärde vid årets slut	32 044 269	32 323 153
Taxeringsvärde		
Byggnad	31 736 000	28 245 000
Mark	69 122 000	58 049 000
	100 858 000	86 294 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	97 000 000	83 000 000
Lokaler	3 858 000	3 294 000
	100 858 000	86 294 000
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	32 044 270	32 323 154
Ombyggnad - Inköp lokal	500 000	500 000
	32 544 270	32 823 154

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 819	0
Inköp	0	90 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 819	90 819
Ingående avskrivningar	-18 164	0
Årets avskrivningar	-18 164	-18 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 328	-18 164
Utgående redovisat värde	54 491	72 655

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek	3,162	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	2,433	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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000 10 000 000	10 000 000 10 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2023



Börje Shameti Lewin (28 mar 2023 09:49 GMT+2)

Börje Shameti Lewin
Ordförande



Barbro Lennartsson Nordberg (28 mar 2023 17:42 GMT+2)

Barbro Lennartsson
Ledamot



Maud Hemlin (28 mar 2023 16:54 GMT+2)

Maud Hemlin
Ledamot



Carin Ståhlberg (28 mar 2023 10:10 GMT+2)

Carin Ståhlberg
Ledamot

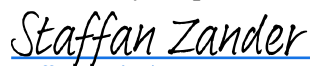


Per Jernsund (28 mar 2023 10:21 GMT+2)

Per Philip Jernsund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats **2023-03-29**

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander (29 mar 2023 17:17 GMT+2)

Staffan Zander
Auktoriserad revisor












Årsredovisning 2022 230314

Slutgiltig revideringsrapport

2023-03-29

Skapad:	2023-03-28
Av:	Börje Shameti Lewin (borjelewin@gmail.com)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAAztX0bzbmGa7X4zuvAkDEYbvoxWr6YODH

”Årsredovisning 2022 230314” – historik


-  Dokumentet skapades av Börje Shameti Lewin (borjelewin@gmail.com)
2023-03-28 - 07:42:51 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Börje Shameti Lewin (borjelewin@gmail.com) för signering
2023-03-28 - 07:47:57 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till staffan.zander@bakertilly.se för signering
2023-03-28 - 07:47:57 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till barbro.lennartsson@ownit.nu för signering
2023-03-28 - 07:47:58 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till maud.hemlin@gmail.com för signering
2023-03-28 - 07:47:58 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till carin.stahlberg@me.com för signering
2023-03-28 - 07:47:58 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till per.jernsund@gmail.com för signering
2023-03-28 - 07:47:58 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av maud.hemlin@gmail.com
2023-03-28 - 07:48:08 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av carin.stahlberg@me.com
2023-03-28 - 07:48:55 GMT
-  Dokumentet har e-signerats av Börje Shameti Lewin (borjelewin@gmail.com)
Signaturdatum: 2023-03-28 - 07:49:35 GMT – Tidskälla: server
-  Signerare carin.stahlberg@me.com angav namnet Carin Ståhlberg vid signering
2023-03-28 - 08:10:13 GMT

 Dokumentet har e-signerats av Carin Ståhlberg (carin.stahlberg@me.com)

Signaturdatum: 2023-03-28 - 08:10:15 GMT – Tidskälla: server

 E-postmeddelandet har visats av per.jernsund@gmail.com


2023-03-28 - 08:16:03 GMT

 Signerare per.jernsund@gmail.com angav namnet Per Jernsund vid signering


2023-03-28 - 08:21:10 GMT

 Dokumentet har e-signerats av Per Jernsund (per.jernsund@gmail.com)

Signaturdatum: 2023-03-28 - 08:21:12 GMT – Tidskälla: server

 E-postmeddelandet har visats av barbro.lennartsson@ownit.nu


2023-03-28 - 09:40:05 GMT

 Signerare maud.hemlin@gmail.com angav namnet Maud Hemlin vid signering


2023-03-28 - 14:54:32 GMT

 Dokumentet har e-signerats av Maud Hemlin (maud.hemlin@gmail.com)

Signaturdatum: 2023-03-28 - 14:54:34 GMT – Tidskälla: server- Signatur inläst via enhet med telefonnummer XXXXXXX4676

 Signerare barbro.lennartsson@ownit.nu angav namnet Barbro Lennartsson Nordberg vid signering


2023-03-28 - 15:42:46 GMT

 Dokumentet har e-signerats av Barbro Lennartsson Nordberg (barbro.lennartsson@ownit.nu)

Signaturdatum: 2023-03-28 - 15:42:48 GMT – Tidskälla: server

 E-postmeddelandet har visats av staffan.zander@bakertilly.se


2023-03-29 - 15:15:32 GMT

 Signerare staffan.zander@bakertilly.se angav namnet Staffan Zander vid signering

2023-03-29 - 15:17:21 GMT

 Dokumentet har e-signerats av Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)

Signaturdatum: 2023-03-29 - 15:17:23 GMT – Tidskälla: server

 Avtal har slutförts.

2023-03-29 - 15:17:23 GMT

Namn och e-postadresser anges i Acrobat Sign-tjänsten av Acrobat Sign-användare och är överifierade om inget annat meddelas.