

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Blåklinten

702000-2049

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar/underskrifter	9-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Föreningen

Föreningen bildades 1920-10-16 som Bostadsföreningen Blåklinten 1 u.p.a. Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 1938, då även den nuvarande ekonomiska planen registrerades. Nya stadgar antogs och registrerades 2023-10-30 och följer i allt väsentligt Fastighetsägarnas mönsterstadgar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har under flera år haft ett överskott från den löpande verksamheten. År 2023 har föreningen haft ett mindre underskottet på -15 288 kr.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten som förvärvades år 1920 och har beteckningen Blåklinten 1, Stockholm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. För uppvärmning används fjärrvärme.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2017.

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Fastighetens värdeår är 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2 860 kvadratmeter.

Lägenhetsyta: 2.316 kvm (BOA)

Lokaler: 544 kvm (LOA)

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostäderna:

1 rok 2

2 rok 9

3 rok 5

4 rok 2

5 rok 5

6 rok 3

Föreningen hyr ut lokalerna till följande hyresgäster:

Friberg & Evers AB, 68 kvm

Cordon Bleu AB, 312 kvm

Jarla Trafikskola Odenplan AB, 128 kvm

JKC Sweden AB, 77 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts:

2002 Stambyte av samtliga rörstammar i fastigheten.

2003 Nya balkonger.

2005 Installation av bullerdämpande fönster.

2006 Ommålning av trapphus på Upplandsgatan.

2007 Sotning av kakelugnar/öppna spisar.

2008 Omisolering av gårdsbjälklag.

2010 Målning av fönster.

2011 Målning av tak, montering av skyddstegar och installation av värmekablar. Ommålning av trapphus på Karlbergsvägen.

2012 Installation av fastighetsnät.

2013 Byte av radiatorventiler.

2014 Nytt expansionskärl.

2015 Byte av horisontella stammar i källaren.

2016 Renovering av gårdsfasad och fönster.

2013-2017 Byte av elstigare och elmätare.

2018-2019 Renovering av gatufasad och fönster.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2023-05-24 haft följande utseende:

Jakob Rommel	Ordförande
Joakim Karlsson	Ledamot
Jonas Lindahl	Ledamot
Karl Essunger	Ledamot
Fredrik Linnér	Ledamot

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Lena Uller	Revisor
Erik Linnander	Revisor
Gudrun Eriksson-Vanke	Revisorssuppleant

Valberedning

Föreningsstämman uppdrog åt följande personer att fungera som valberedning.

Johan von Sydow
Magnus Holst

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året anlitat BEJO AB för den ekonomiska förvaltningen och Termorör AB för den tekniska förvaltningen.

Övriga avtal

Kabel-TV: Tele 2
Fastighetsnät/bredband: Bahnhof AB
Elektricitet: Telge Energi AB
Hissar: Hisspartner i Stockholm AB
Nätbolag: Ellevio AB
Städning: Mickes Fönsterputs & Städ AB
Värme: Stockholm Exergi AB
Vatten: Stockholm Vatten AB

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 26 st.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer Bostadsrättslagen.

Händelser under året

Under året har styrelsen arbetat med flera projekt. Mot bakgrund av kraftig inflation och därmed stigande kostnader har styrelsen sett över samtliga kostnadsposter och intäktskällor. Avtalet med TermorRör gällande teknisk förvaltning har sagts upp. Nytt avtal med ansvar för värmesystemet har tecknats med Energisparkonsult AB. Styrelsen avvaktar med att teckna avtal gällande övrig teknisk förvaltning tills vi har gjort en ordentlig behovsanalys.

En översyn av föreningens hyresavtal för de fyra hyreslokaler vi idag hyr ut har påbörjats. Detta arbete kommer att fortsätta kommande år i takt med att hyresavtalen löper ut. Ett nytt avtal för JKC AB har tecknats med en löptid om 3 år.

På grund av problem med värmesystemet har arbete genomförts för att åtgärda detta. För att kunna installera nya stamventiler har förberedande saneringsarbete skett på delar av rörledningarna i källarplan. Även rivning och renovering av undertak i vissa källarlokalerna har behövt genomföras då rörledningarna och ventiler över åren blivit inbyggda. Läcksökning har genomförts men inga läckor har funnits. Stamventiler, fjärrvärmecentral, expansionskärl och avgasare kommer att bytas ut i januari 2024. Efter avslutad installation våren 2024 kommer injustering av värmesystemet att ske vilket kan komma att omfatta byten av radiatorventiler.

Nya krav på separat hantering av matavfall har inneburit att vi under året installerat en ny anläggning för separation av mat- respektive hushållsavfall. Vissa inkörningsproblem har uppstått i samband med installation och drift, och ambitionen är att komma tillrätta med dessa under 2024.

På grund av identifierade skador på ett antal fönster utmed Karlbergsvägen har reparation och renovering genomförts av dessa fönster under hösten 2023. Vidare arbete med fönsterunderhåll kommer att fastslås i underhållsplanen.

Under året har även två vattenskadorna hanterats. Den ena ägde rum i en av våra hyreslokaler för vilken föreningen fick ta kostnaden. Orsaken var en gammal stamventil som har läckt under en längre tid.

Styrelsen jobbar även på att installera fast internetåtkomst i bägge entréer samt undercentralen. Detta för att spara in på höga löpande kostnader för mobilabonnemang kopplade till kameraövervakning och uppkoppling av värmesystemet.

Föreningen drabbades av skadegörelse i garagedfarten och soprummet under sommaren. För att förebygga framtida intrång har nya låsanordningar samt ny rörelsestyrd LED-belysning installerats. Eventuellt kommer dessa utrymmen kompletteras med kameraövervakning.

Styrelsen beslutade under året om en avgiftshöjning från och med 1 januari 2024 om 20 %. Då avgiften sänktes med 20 % för några år sedan är den fortfarande under 2020 års nivåer. Styrelsen har under året valt att tillfälligt pausa amortering av befintliga lån, och amorteringen återupptas igen under 2024. För att finansiera ovan nämnda projekt planerar styrelsen att ta upp nya lån. Föreningen äger fortsatt råvinden om ca 400-500 kvm.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	2 099 312	2 050 527	1 996 719	2 122 493
Resultat efter finansiella poster	-334 774	118 214	-7 113	498 939
Skulsättning/kvm	3 901	3 953	4 058	4 224
Skulsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	4 817	4 881	5 011	5 216
Sparande/kvm	-5	141	98	275
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	15	15	15	13
Energikostnad/kvm	196	188	176	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	35	36	39	43
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	317	317	337	397

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	472 223	354 553	97 800	2 332 180
Avsättning till fond för yttre underhåll			14 000	-14 000
Årets resultat				-334 774
Vid årets slut	472 223	354 553	111 800	1 983 406

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	2 318 180
årets resultat	-334 774
Totalt	1 983 406
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	14 000
överföring till balanserat resultat	1 969 406
Totalt	1 983 406

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter		735 008	735 008
Hysesintäkter, tvättplats		4 500	4 500
Balkonger		6 600	6 600
Hyror lokaler		1 351 734	1 304 299
Övriga intäkter		1 470	120
Nettoomsättning		2 099 312	2 050 527
<i>Föreningens kostnader</i>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	<i>1</i>	-1 659 709	-1 495 888
Avskrivning byggnad	<i>2</i>	-286 365	-286 365
Avskrivning byggnadsinventarier	<i>3</i>	-33 121	-
Rörelseresultat		120 117	268 274
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		3 715	209
Räntekostnader		-458 606	-150 269
Resultat efter finansiella poster		-334 774	118 214
Resultat före skatt		-334 774	118 214
Årets resultat		-334 774	118 214

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	13 941 098	14 227 463
Byggnadsinventarier	3	298 091	-
		<u>14 239 189</u>	<u>14 227 463</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 239 189</u>	<u>14 227 463</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 009	159 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 610	19 797
		<u>43 619</u>	<u>178 948</u>
<i>Kassa och bank</i>		554 418	885 152
Summa omsättningstillgångar		<u>598 037</u>	<u>1 064 100</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 837 226</u>	<u>15 291 563</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		472 223	472 223
Upplåtelseavgifter		354 553	354 553
Fond för yttre underhåll		111 800	97 800
		<u>938 576</u>	<u>924 576</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 318 180	2 213 965
Årets resultat		-334 774	118 214
		<u>1 983 406</u>	<u>2 332 179</u>
Summa eget kapital		<u>2 921 982</u>	<u>3 256 755</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	4	11 155 314	11 305 314
		<u>11 155 314</u>	<u>11 305 314</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		192 989	223 927
Skatteskulder		1 820	10 762
Övriga skulder		54 259	71 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 862	423 752
		<u>759 930</u>	<u>729 493</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 837 226</u>	<u>15 291 562</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-334 774	118 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	319 486	286 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15 288	404 579
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	135 329	-147 220
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	30 437	242 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 478	499 843
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier	-331 212	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-331 212	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-300 000
Årets kassaflöde	-330 734	199 843
Likvida medel vid årets början	885 152	685 309
Likvida medel vid årets slut	554 418	885 152

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp som motsvarar minst 1,5 % av utgående årsavgifter.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	36 070	43 284
Städning	52 314	53 805
Sotning	27 609	
Hiss	44 180	45 144
Gård	13 267	24 050
Pannrum, undercentral		1 846
Snöröjning	9 642	7 890
Reparation och underhåll	388 410	149 169
Elavgifter	54 622	83 707
Uppvärmning	435 498	399 721
Vatten och avlopp	70 069	55 058
Sophämtning	65 959	62 793
Fastighetsförsäkringar	88 503	93 202
Självrisk		144 900
Kabel-TV/Internet/bredband	26 086	55 280
Internet/bredband	34 432	
Övriga fastighetskostnader	1 902	3 352
Fastighetsskatt	145 154	143 334
Styrelsearvoden	25 000	40 000
Ekonomisk förvaltning	59 670	52 296
Övriga förvaltningskostnader	43 246	26 610
Konsultarvoden	21 322	
Juridiska kostnader	11 020	
Arbetsgivaravgift, löneskatt	5 734	10 447
Summa	1 659 709	1 495 888

Not 2 Byggnad och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	19 091 019	19 091 019
Ingående avskrivning enligt plan	-4 863 556	-4 577 191
Årets avskrivning enligt plan	-286 365	-286 365
Utgående bokfört värde	13 941 098	14 227 463
Taxeringsvärde bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde lokaler	10 384 000	10 384 000
	114 384 000	114 384 000

Not 3 Byggnadsinventarie

<i>Anläggningstillgångar</i>	2023-12-31	2022-12-31
Årets inköp	331 212	
Årets avskrivning enligt plan	-33 121	
Utgående bokfört värde	298 091	

Not 4 Skulder till kreditinstitut

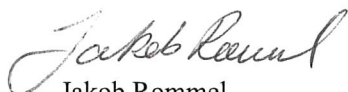
	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,447 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,799 %		
Ingående bokfört värde	887 500	887 500
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	887 500	887 500
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,430 %		
Ingående bokfört värde	1 250 000	1 250 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	1 250 000	1 250 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,649 %		
Ingående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,430 %		
Ingående bokfört värde	1 667 814	1 967 814
Årets amortering	-150 000	-300 000
Utgående bokfört värde	1 517 814	1 667 814
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 4,409 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Summa utgående bokfört värde	11 155 314	11 305 314
Kortfristig del av långfristiga skulder	11 155 314	-11 305 314

Not 5 Ställda säkerheter

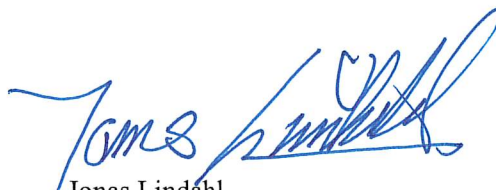
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 581 000	12 581 000


Underskrifter

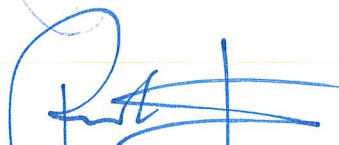
Stockholm 2024-04 - 12


Jakob Rommel



Joakim Karlsson

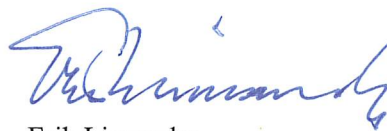

Jonas Lindahl


Karl Essunger


Fredrik Linnér

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04 - 12


Lena Uller
Revisor


Erik Linnander
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåklinten
org nr 702000-2049

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Blåklintens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåklinten för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i vinstdispositionen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-04-12



Lena Uller
Revisor



Erik Linnander
Revisor