

Årsredovisning
för
BRF Blåklinten 10

769603-8962

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Blåklinten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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	2026-12-31
Frisörsalong	43	2026-12-31
Kontor	35	2026-11-30
Skönhetssalong	91	2026-09-30

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 biträtt 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, hastighet 1000/1000 Mbps, ingår i månadsavgiften.

Väsentliga händelser under året

På ett våningsplan har de fönster som vetter ut mot Upplandsgatan respektive Frejgatan målats.

Lägenhetsförsäljning

Under året har 3 lägenheter överlåtits.

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

Medlemmar

Antal medlemmar 2023-12-31	36
Antal tillkommande medlemmar under 2024	3
Antal avgående medlemmar under 2024	5
Antal medlemmar 2024-12-31	34

Styrelsen

Styrelsen har under år 2024 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Rikard Talling	Ledamot	Ordförande
John Reinbrand	Ledamot	Sekreterare
Per Jernsund	Ledamot	Kassör
Ebba Arvidsson	Ledamot	
Carin Ståhlberg	Ledamot	
Börje Shameti Lewin	Suppleant	
Barbro Lennartsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit tio (10) protokollförda sammanträden.

Revisor

Baker Tilly Mapema, Staffan Zander

Valberedning

Valberedningen har bestått av Linda Åhlström och William Säaf.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 483	1 467	1 351	1 317	1 165
Resultat efter finansiella poster	-261	-182	-456	-210	-323
Soliditet (%)	84	84	84	85	86
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)*	486	482	383	383	383
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 146	2 146	2 146	2 146	2 146
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	1 957	1 957	0	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	63	73	65	0	0
Räntekänslighet (%)	4	4	5	0	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	265	260	167	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	68	66	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår individuella mätningar av el.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr):

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*

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)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023, någon beräkning har ej utförts för tidigare jämförelseår

Ekonomi

Upplysning vid förlust:

Föreningens totala intäkter minskade med 3%, främst då statligt bidrag (elstöd) erhöles under 2023 vilket inte erhöles under 2024. Rörelsekostnaderna öka marginellt med 1,7%.

Brf har en fortsatt mycket stabil ekonomi, med en mycket låg skuldsättning. Banklånen uppgick till MSEK 4,5 medan föreningen hade netto banktillgodohavanden på MSEK 0,6, dvs föreningens nettoskulder uppgick till MSEK 3,9.

Resultatet för 2024 blev en förlust på 261 109 kronor. Förlusten beror främst på kostnaden för avskrivningarna. Då detta inte motsvaras av utbetalningar påverkar inte underskottet föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. 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 2025 bedöms kostnaderna för fastigheten att ligga i linje med 2024. Hyresintäkterna kommer att öka från de kommersiella lokalerna pga. indexuppräknings av hyresnivåerna.

Avgifterna diskuteras löpande i förbindelsen med förenings kort- och långsiktiga kapitalbehov och ytterligare avgiftshöjningar för medlemmarna kan inte uteslutas givet de lite högre kostnadsläget senare år (fjärrvärme, V/A och el).

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	3 490 056		302 574	3 792 630
Balanserat resultat	-13 495 850	-182 503	-302 574	-13 980 927
Årets resultat	-182 503	182 503	-261 109	-261 109
Totalt	28 070 615	0	-261 109	27 809 506

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 980 927
årets förlust	-261 109
	-14 242 036

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	302 574
Ianspråktagande av fond	-108 425
i ny räkning överföres	-14 436 185
	-14 242 036

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 482 824	1 467 260
Övriga rörelseintäkter	2	5 704	67 563
Summa rörelseintäkter		1 488 528	1 534 823
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-842 574	-858 477
Driftskostnader	4	-315 052	-279 547
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-110 206	-103 688
Avskrivningar	6	-297 048	-297 048
Summa rörelsekostnader		-1 564 879	-1 538 761
Rörelseresultat		-76 352	-3 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 920	12 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 677	-191 497
Summa finansiella poster		-184 757	-178 565
Resultat efter finansiella poster		-261 109	-182 503
Årets resultat		-261 109	-182 503

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	31 986 502	32 265 386
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 163	36 327
Summa materiella anläggningstillgångar		32 004 665	32 301 713

Summa anläggningstillgångar

32 004 665

32 301 713

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		261 965	274 466
Övriga fordringar		34 952	33 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 373	47 809
Summa kortfristiga fordringar		346 289	355 515

Kassa och bank

Kassa och bank		649 759	694 325
Summa kassa och bank		649 759	694 325
Summa omsättningstillgångar		996 049	1 049 840

SUMMA TILLGÅNGAR

33 000 713

33 351 553

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 258 912

38 258 912

Fond för yttre underhåll

3 792 630

3 490 056

Summa bundet eget kapital

42 051 542

41 748 968

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-13 980 927

-13 495 850

Årets resultat

-261 109

-182 503

Summa ansamlad förlust

-14 242 036

-13 678 353

Summa eget kapital

27 809 506

28 070 615

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 500 000

4 500 000

Skatteskulder

466

466

Övriga skulder

203 353

251 840

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

487 389

528 632

Summa kortfristiga skulder

5 191 208

5 280 938

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 000 713

33 351 553

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-261 109	-182 503
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	297 048	297 048
Betald skatt	-1 712	28 580

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

34 227 143 125

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	12 501	8 857
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 563	-4 172
Förändring av leverantörsskulder	-52 825	34 841
Förändring av kortfristiga skulder	-36 906	21 816

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-44 566 204 467

Årets kassaflöde

-44 566 204 467

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 694 325 489 858

Likvida medel vid årets slut

649 759 694 325

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar”

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

	2024	2023
Årsavgifter	842 865	832 831
Hyror lokaler	414 500	389 137
Balkong	2 400	2 400
Fast.skatt m moms	38 580	38 580
El	144 879	146 611
El fast kost ej moms	31 200	31 300
El fast kost moms	2 400	2 400
Ovk	6 000	24 000
Öresutjämning	0	1
	1 482 824	1 467 260

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och el.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 204	7 226
Övriga ersättningar och intäkter	0	15 360
Ers. sopor	500	500
Erhållna statliga bidrag	0	44 477
	5 704	67 563

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-154 779	-194 999
Markytor, trädgård	-3 150	-2 268
El	-183 925	-203 101
Värme	-336 170	-318 475
Vatten och avlopp	-94 190	-75 351
Sophämtning/renhållning	-70 359	-64 284
Öresutjämning	-1	1
	-842 574	-858 477

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-28 398	-27 460
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 638	-1 563
Hisservice	-60 156	-13 144
Övriga fastighetskostnader	-23 636	-21 661
Fastighetsförsäkring	-67 177	-62 004
Kabel-tv	-6 100	-5 704
Bredband	-37 152	-37 152
Fastighetsskatt	-80 960	-79 894
Snöröjning	-15 280	-30 966
Balansering av elkostnader	5 446	0
Öresutjämning	-1	1
	-315 052	-279 547

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning	-66 732	-62 646
Möteskostnader	-13 869	-435
Bankkostnader	-3 045	-4 213
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 581	-5 660
Revisionsarvoden	-19 954	-22 013
Konsultarvoden	0	-7 921
Övriga externa kostn	-1 024	-800
Öresutjämning	-1	0
	-110 206	-103 688

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
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

	2024-12-31	2023-12-31
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	-4 965 140	-4 686 256
Årets avskrivningar enligt plan	-278 884	-278 884
Utgående avskrivning enligt plan	-5 244 024	-4 965 140
Planenligt restvärde vid årets slut	31 486 501	31 765 385
Taxeringsvärde		
Byggnad	31 736 000	31 736 000
Mark	69 122 000	69 122 000
	100 858 000	100 858 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	3 858 000	3 858 000
	100 858 000	100 858 000
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	31 486 502	31 765 385
Ombyggnad - Inköp lokal	500 000	500 000
	31 986 502	32 265 385

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 819	90 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 819	90 819
Ingående avskrivningar	-54 492	-36 328
Årets avskrivningar	-18 164	-18 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 656	-54 492
Utgående redovisat värde	18 163	36 327

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	3,070	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	3,409	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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000 10 000 000	10 000 000 10 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025

Rikard Talling
Ordförande

Ebba Arvidsson
Ledamot

John Reinbrand
Ledamot

Carin Ståhlberg
Ledamot

Per Philip Jernsund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander
Auktoriserad revisor