

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

**BRF Blinka**

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blinka, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 3 juli 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2017.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 september 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Täckerråker 1:235 i Haninge kommun. Marken innehas med äganderätt. Föreningen består av ett flerfamiljshus med 109 bostadsrätter samt två uthyrningslokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 5 193 kvm och lokalarean (LOA) är ca 185 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

44 st	1 rum och kök
44 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
<u>7 st</u>	4 rum och kök
109 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 19 maj 2021.

Garantitiden är fem år för entreprenaden.

#### Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två uthyrningslokaler. Lokalavtal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid
Wokrestaurang	ja	69	2021-03-30 - 2026-03-29
Pizzeria	ja	116	2021-03-30 - 2031-03-29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckerråker 1:234 avseende innergård, lägenhetsförråd, fettavskiljare samt cykelförråd. Andelstal för GA:73 innergård 7004/12537, GA:74 förrådsställare 109/185, GA:75 fettavskiljare 185/254 och GA:77 cykelförråd där andelstalet är 109/185. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande förvaltning/fastighetsskötsel.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martina Lindström Sofie Borgstedt Anton Bergström Anna Prave Hedestedt	Ordförande
Suppleanter	Emad Velayati	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (tolv) protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Styrelsen agerar valberedning till nästa stämma.

### Revisorer

Föreningen har under året haft Kvadrat Revision AB som vald revisionsbyrå, med Ivan Tivic som utsedd revisor.

### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 2,25 prisbasbelopp enligt 2023 års belopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 8 september 2020.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 132 512 000 kr, varav 110 510 000 kr byggnader och 22 002 000 kr mark. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Per 1 januari 2024 höjde vi avgifterna med 25 % pga. främst högre räntekostnader på våra lån. I övrigt inga väsentliga händelser för året.

### **Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	139	146
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23	17
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-27</u>	<u>-24</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	135	139

Under året har 23 (17) bostadsrätter överlåtit.

Fem medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024 57 300 kr).

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	6 153	4 965	4 532	2 217
Resultat efter finansiella poster	-2 807	-2 791	-2 590	-976
Soliditet (%)	73,8	74,0	74,0	74,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 039	837	771	743
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 973	14 089	14 229	14 392
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 471	14 591	14 736	14 904
Sparande per kvm (kr/kvm)	210	168	213	165
Räntekänslighet (%)	13,9	17,4	19,1	38,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	221	157	169	61
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,6	87,0	88,4	89,8

År 2021 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### **Uppllysning om förlust**

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret 2024 uppgående till -2 807 397,89 kronor.

Förlusten beror huvudsakligen på höga driftskostnader, ökade räntekostnader samt avskrivningar på byggnader och installationer.

Trots det negativa resultatet har föreningen en stabil intäktsbas från årsavgifter och hyresintäkter, vilka har ökat jämfört med föregående år. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet genom löpande kostnadskontroll och planering av framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har likvida medel och tillgångar som bedöms tillräckliga för att täcka de löpande åtagandena. Vid behov kommer styrelsen att vidta ytterligare åtgärder för att förbättra det ekonomiska resultatet, såsom översyn av avgiftsnivåer och utgifter.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225 985 000	331 253	-3 878 700	-2 790 853	<b>219 646 700</b>
Disposition av föregående års resultat:		202 000	-2 992 853	2 790 853	<b>0</b>
Årets resultat				-2 807 398	<b>-2 807 398</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>225 985 000</b>	<b>533 253</b>	<b>-6 871 553</b>	<b>-2 807 398</b>	<b>216 839 302</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 871 553
årets förlust	-2 807 398
	<b>-9 678 951</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	202 000
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-242 713
i ny räkning överföres	-9 638 238
	<b>-9 678 951</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 152 801	4 964 814
Övriga rörelseintäkter	3	0	30 082
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 152 801</b>	<b>4 994 896</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 612 822	-1 969 685
Övriga externa kostnader	4	-279 639	-260 141
Styrelsearvode och ersättningar	5	-193 868	-163 254
Avskrivningar		-3 695 235	-3 671 081
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 781 564</b>	<b>-6 064 160</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-628 763</b>	<b>-1 069 264</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 914	2 686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 207 548	-1 724 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 178 634</b>	<b>-1 721 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 807 398</b>	<b>-2 790 853</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 807 398</b>	<b>-2 790 853</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	290 958 787	294 627 705
Inventarier, verktyg och installationer	7	234 689	261 006
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>291 193 476</b>	<b>294 888 711</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>291 193 476</b>	<b>294 888 711</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 408	31 278
Övriga fordringar		27 399	82 060
Avräkningskonto förvaltare		2 246 683	1 542 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	188 324	178 334
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 463 814</b>	<b>1 833 809</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 084	2 042
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 084</b>	<b>2 042</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 465 898</b>	<b>1 835 851</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>293 659 374</b>	<b>296 724 562</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 985 000	225 985 000
Fond för yttre underhåll		533 253	331 253
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>226 518 253</b>	<b>226 316 253</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 871 553	-3 878 700
Årets resultat		-2 807 398	-2 790 853
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 678 951</b>	<b>-6 669 553</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>216 839 302</b>	<b>219 646 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	18 348 750	18 598 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 348 750</b>	<b>18 598 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	56 799 250	57 174 250
Förskott från kunder		203 502	203 502
Leverantörsskulder		121 358	256 690
Skatteskulder		74 240	74 240
Övriga skulder	10	32 900	29 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 240 072	740 919
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 471 322</b>	<b>58 479 112</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>293 659 374</b>	<b>296 724 562</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 807 398	-2 790 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 695 235	3 671 081
Förändring skatteskuld/fordran		0	-299 550
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>887 837</b>	<b>580 678</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		19 411	416 959
Förändring av kortfristiga fordringar		44 671	-88 769
Förändring av leverantörsskulder		-135 332	75 140
Förändring av kortfristiga skulder		513 002	-197 329
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 329 589</b>	<b>786 679</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-263 169
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-263 169</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskulder		-625 000	-750 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-625 000</b>	<b>-750 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>704 589</b>	<b>-226 490</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 544 178	1 770 668
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 248 767</b>	<b>1 544 178</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Övriga skattepliktiga intäkter

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiserar om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0kr.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med 1 juli 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år

Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år
Maskiner, verktyg och installationer	10 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 256 039	4 206 535
Hysesintäkter, lokaler	498 436	468 172
Fastighetsskatt	37 120	37 122
Hysesbortfall	-10 000	0
Bredband	114 928	115 083
Vatten	24 956	24 958
Uppvärmning	54 787	54 788
El, moms	120 610	0
Fettavskiljare	0	31 839
Betalningspåminnelser	900	540
Avgift andrahandsupplåtelse	29 633	25 178
Övriga intäkter	25 392	600
	<b>6 152 801</b>	<b>4 964 815</b>

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme och vatten.

## Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	195 706	196 526
Kostnader i samband med städdagar	175	0
Städkostnader	146 998	146 999
Hyra av entrémattor	23 916	23 917
Snöröjning/sandning	3 977	2 225
Systematiskt brandskyddsarbete	20 061	20 062
Serviceavtal	64 451	55 728
Hisskostnader	22 998	12 434
Reparationer	137 864	129 275
Underhåll	242 724	23 076
Gemensamhetsanläggning	151 678	112 752
El	250 223	92 556
Värme	512 272	440 198
Vatten och avlopp	395 693	309 064
Avfallshantering	185 681	170 505
Försäkringskostnader	111 314	93 699
Kabel-tv	32 008	32 367
Bredband	98 951	93 768
Förbrukningsinventarier	1 552	12 302
Förbrukningsmaterial	7 464	2 232
Material att vidarefakturera	7 114	0
	<b>2 612 820</b>	<b>1 969 685</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elprisstöd	0	30 082
	<b>0</b>	<b>30 082</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysningar	16 350	5 939
Porto	359	150
Föreningsgemensamma kostnader	4 147	10 437
Revisionsarvode	25 000	22 000
Ekonomisk förvaltning	139 583	115 839
Underhållsplan	16 421	15 304
Fastighetskatt	37 120	37 120
Kontorsmaterial	0	1 299
Övriga externa tjänster	38 527	47 288
Övriga poster	2 132	4 765
	<b>279 639</b>	<b>260 141</b>

### Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	152 810	118 903
Sociala avgifter på arvoden	41 058	44 351
	<b>193 868</b>	<b>163 254</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	255 452 007	255 452 007
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>255 452 007</b>	<b>255 452 007</b>
Ingående avskrivningar	-9 172 295	-5 503 377
Årets avskrivningar	-3 668 918	-3 668 918
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 841 213</b>	<b>-9 172 295</b>
Ingående värde mark	48 347 993	48 347 993
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>48 347 993</b>	<b>48 347 993</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>290 958 787</b>	<b>294 627 705</b>
Taxeringsvärden byggnader	110 510 000	110 510 000
Taxeringsvärden mark	22 002 000	22 002 000
	<b>132 512 000</b>	<b>132 512 000</b>

### Not 7 Maskiner, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 169	0
Inköp		263 169
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 169</b>	<b>263 169</b>
Ingående avskrivningar	-2 163	0
Årets avskrivningar	-26 317	-2 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 480</b>	<b>-2 163</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>234 689</b>	<b>261 006</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringar	117 734	111 314
Kabel-TV, bredband	33 117	32 695
Serviceavtal hiss	6 808	0
Ekonomisk förvaltning	30 665	34 325
	<b>188 324</b>	<b>178 334</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	3,476	2025-07-01	18 661 250	18 848 750
Danske Bank	1,29	2026-06-30	18 598 750	18 848 750
Danske Bank	3,476	2025-07-01	37 888 000	38 075 500
			<b>75 148 000</b>	<b>75 773 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			56 799 250	57 174 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 56 549 250 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 750 000 kr, varav 500 000 kr ingår i lån som förfaller.

### Not 10 Övriga skulder

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Momsredovisning	37 040	0
Personalskatt	16 920	13 080
Sociala avgifter	17 720	13 699
Avräkning Fastum	215	2 732
Motkonto moms	-38 995	-1
	<b>32 900</b>	<b>29 510</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Räntekostnader	503 000	11 123
Styrelsearvoden	61 725	31 000
Sociala avgifter	19 400	16 700
Revisionsarvode	30 906	25 768
El	42 902	5 720
Fjärrvärme	66 270	63 627
Gemensamhetsanläggning	4 084	0
Avfallshantering	46 219	0
Förutbetalda avgifter och hyror	465 344	586 981
Övriga förvaltningskostnader	223	0
	<b>1 240 073</b>	<b>740 919</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	77 895 000	77 895 000
	<b>77 895 000</b>	<b>77 895 000</b>

## Underskrifter

Haninge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martina Lindström  
Ordförande

Sofie Borgstedt

Anton Bergström

Anna Prave Hedestedt

Min revisionsberättelse har lämnats

Ivan Ticie  
Auktoriserad revisor  
Kvadrat Revision AB






# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Blinka.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-02 18:23:20

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA PRAVE HEDESTEDT (19830711XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 16:10:36
 Anna Martina Magdalena Lindström (19890125XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 09:31:02
 SOFIE BORGSTEDT (19940128XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 08:45:08
 Carl Erik Anton Bergström (19981204XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 12:53:18
 Ivan Ticic (19860404XXXX) Revisor	2025-05-02 18:23:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Blinka.pdf (938335 byte)

EEFB02676D44C800E00E6F4D31FAB31C859B11534F08BC3096847A94E7C2FDCC92A7354A2A1225F9A0E2  
0FBCE52CBBD24C1061D5738DC86D9AAFE349035849AA

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Blinka  
Org.nr 769635-2280

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blinka för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Blinkas finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Brf Blinka enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut

som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blinka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Blinka enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm (datum enligt digital signatur)

Kvadrat Revision AB

---

Ivan Ticic  
Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-02 18:27:41

Dokumentet är undertecknat av:

 Ivan Tivic (19860404XXXX) Revisor

2025-05-02 18:27:41



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (21465 byte)

76CFBA398A776C5BD47B19BA1FE51800B9E0BE8EA4E1CE6E1971F151FF95AA2B04084CE2C12B8C8C9491  
B5F54575759974F38C12174D43526DC32E8D40E01581

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

