

Årsredovisning 2022

Brf Blåklinten 13

769600-1564



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BLÅKLINTEN 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1994-02-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Blåklinten 13. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 14 bostadsrätter om totalt 989 kvm och 1 lokal om 45 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Wilhelm Billström	Ordförande
Daniel Zeitoun	Ledamot
Mathias Hellberg	Ledamot
Gustav Nordenskjöld Ruda	Ledamot
Jan Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

David Walman Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Nabo
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret

Övrig verksamhetsinformation

Energideklaration har upprättats i september 2019 (intervall vart tionde år).
OVK-besiktning har skett i november 2017 (intervall vart sjätte år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har fastighetens fönster renoverats. Planerat underhåll sker enligt den långsiktiga plan som uppdaterades med hjälp av extern konsult år 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	670 161	649 664	602 988	598 284
Resultat efter fin. poster	-788 024	-258 012	-186 540	-412 021
Soliditet, %	84	89	89	89
Yttre fond	1 098 477	1 004 732	881 612	758 492
Taxeringsvärde	47 722 000	41 040 000	41 040 000	41 040 000
Bostadsyta, kvm	989	989	989	989
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	457	457	457	457
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 416	1 416	1 416	1 416
Genomsnittlig skuldränta, %	2,00	0,71	0,85	1,04
Belåningsgrad, %	10,33	10,15	9,97	9,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	10 624 708	-	-	10 624 708
Upplåtelseavgifter	8 121 417	-	-	8 121 417
Fond, yttre underhåll	1 004 732	-	93 745	1 098 477
Balanserat resultat	-6 500 545	-258 012	-93 745	-6 852 302
Årets resultat	-258 012	258 012	-788 024	-788 024
Eget kapital	12 992 300	0	-788 024	12 204 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 852 302
Årets resultat	-788 024
Totalt	<u>-7 640 327</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	69 774
Balanseras i ny räkning	-7 710 101
	<u>-7 640 327</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		658 656	649 664
Rörelseintäkter		24 704	11 191
Summa rörelseintäkter		683 360	660 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 122 671	-563 551
Övriga externa kostnader	7	-84 081	-108 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 080	-241 080
Summa rörelsekostnader		-1 447 832	-912 873
RÖRELSERESULTAT		-764 472	-252 018
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 600	4 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-28 152	-10 394
Summa finansiella poster		-23 552	-5 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-788 024	-258 012
ÅRETS RESULTAT		-788 024	-258 012

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	13 558 561	13 799 641
Summa materiella anläggningstillgångar		13 558 561	13 799 641
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 558 561	13 799 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 787	2 787
Övriga fordringar	10	5 702	5 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 328	46 972
Summa kortfristiga fordringar		57 817	55 405
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		891 017	791 641
Summa kassa och bank		891 017	791 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		948 834	847 046
SUMMA TILLGÅNGAR		14 507 395	14 646 687

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 746 125	18 746 125
Fond för yttre underhåll		1 098 477	1 004 732
Summa bundet eget kapital		19 844 602	19 750 857
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 852 302	-6 500 545
Årets resultat		-788 024	-258 012
Summa fritt eget kapital		-7 640 327	-6 758 557
SUMMA EGET KAPITAL		12 204 275	12 992 300
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		35 000	35 000
Summa långfristiga skulder		35 000	35 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	1 400 000	1 400 000
Leverantörsskulder		704 612	28 966
Skatteskulder		54 290	52 120
Övriga kortfristiga skulder		13 693	866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	95 525	137 435
Summa kortfristiga skulder		2 268 120	1 619 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 507 395	14 646 687

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	791 641	749 817
Resultat efter finansiella poster	-788 024	-258 012
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	241 080	241 080
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-546 944	-16 932
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 412	30 183
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	648 733	-6 428
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	99 377	6 823
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	35 000
Årets kassaflöde	99 377	41 823
Likvida medel vid årets slut	891 017	791 641

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Blåklinten 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,88 %
Om- och tillbyggnad	3-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	99 351	95 136
Hysesintäkter, lokaler	133 805	135 596
Årsavgifter, bostäder	418 992	418 992
Övriga intäkter	31 212	11 131
Summa	683 360	660 855

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	11 607	1 456
Fastighetsskötsel	35 513	35 302
Snöskottning	13 813	14 958
Städning	26 749	43 803
Trädgårdsarbete	1 325	9 007
Summa	89 007	104 525

Not 4, Underhållskostnader och reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	39 198	96 704
Planerat underhåll	661 188	29 375
Summa	700 386	126 079

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	70 096	48 645
Sophämtning	17 971	18 652
Uppvärmning	149 856	158 425
Vatten	34 000	28 974
Summa	271 923	254 697

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	27 496	26 565
Fastighetsskatt	28 005	26 285
Kabel-TV	5 854	4 303
Självrisker	0	21 097
Summa	61 355	78 250

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	43 269	41 092
Förbrukningsmaterial	9 320	463
Konsultkostnader	0	47 574
Revisionsarvoden	7 375	7 375
Övriga förvaltningskostnader	24 118	11 739
Summa	84 081	108 242

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	27 936	9 979
Övriga räntekostnader	216	415
Summa	28 152	10 394

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	17 533 622	17 533 622
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>17 533 622</u>	<u>17 533 622</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 733 981	-3 492 901
Årets avskrivning	-241 080	-241 080
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 975 061</u>	<u>-3 733 981</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>13 558 561</u></u>	<u><u>13 799 641</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	2 580 344	2 580 344
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 722 000	14 040 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	27 000 000
Summa	47 722 000	41 040 000
Not 10, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 219	5 170
Övriga fordringar	483	476
Summa	5 702	5 646
Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	2 814	2 538
Försäkringspremier	26 854	25 055
Förvaltning	10 442	10 273
Kabel-TV	1 575	1 463
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 643	7 643
Summa	49 328	46 972

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2023-05-28	4,27 %	1 400 000	1 400 000
Summa			1 400 000	1 400 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 400 000</i>	<i>1 400 000</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	7 800	7 800
El	9 504	6 956
Förutbetalda avgifter/hyror	44 934	91 382
Sophämtning	3 276	2 634
Uppvärmning	23 187	23 368
Utgiftsräntor	524	68
Vatten	6 300	5 227
Summa	95 525	137 435

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 300 000	6 300 000
Summa	6 300 000	6 300 000

Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Avgifterna har höjts med 15% from mars 2023.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jörgen Wilhelm Billström
Ordförande

Daniel Zeitoun

Gustav Nordenskjöld Ruda

Mathias Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 642335a4334183cb2961e61f

Finalized at: 2023-03-31 15:31:25 CEST

Title: Brf Blåklinten 13, 769600-1564 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: dog+ZJJ/S/QF7ZK/wRsL9wlZe7cjNbjecwZtB2GAwXI=

Initiated by: gustav.ruda@gmail.com (*gustav.ruda@gmail.com*) via Brf Blåklinten 13 769600-1564

Signees:

- David Oskar Petter Walman signed at 2023-03-31 15:31:24 CEST with Swedish BankID (**19800204-XXXX**)
- Karl Mathias Hellberg signed at 2023-03-29 13:16:45 CEST with Swedish BankID (**19930226-XXXX**)
- Daniel Zeitoun signed at 2023-03-28 22:19:02 CEST with Swedish BankID (**19830913-XXXX**)
- Jörgen Wilhelm Billström signed at 2023-03-29 09:54:50 CEST with Swedish BankID (**19541012-XXXX**)
- Gustav Erik Nordenskjöld Ruda signed at 2023-03-28 20:52:44 CEST with Swedish BankID (**19800625-XXXX**)