



BRF Blåklinten 4

Kallelse

till ordinarie föreningsstämma för

Bostadsrättsföreningen Blåklinten nr 4

Tid: tisdag den 6 maj 2014, klockan 18.00

Plats: Församlingsvåningen Gustav Vasa, Västmannagatan 63, 1 tr

Bostadsrättsinnehavare som är förhindrad att närvara kan, med hjälp av fullmakt, låta sig representeras av annan bostadsrättsinnehavare. Dock får bostadsrättsinnehavare med hjälp av fullmakt inte utöva rösträtt för mer än en annan bostadsrättsinnehavare.

Välkomna!

Stockholm den 15 apr -14

Bilagor:
Dagordning
Verksamhetsberättelse för 2013
Resultat och balansräkning 2013
Revisionsberättelse 2013
Verksamhetsplan 2014



BRF Blåklinten 4

Dagordning

Ordinarie föreningsstämma 2014

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordningen.
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Val av protokollförare vid stämman.
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9 Föredragning av revisorns berättelse.
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Beslut om arvode för styrelseledamöter och revisor för nästkommande verksamhetsår.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15 Val av revisor och ev. revisorssuppleant.
- 16 Val av valberedning.
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 26 paragrafen.
 - i. Uppdaterade stadgar
 - ii. Gårdshuset
- 18 Avslutande



BRF Blåklinten 4

Bostadsrättsföreningen

Blåklinten 4

Upplandsgatan 59 113 28 Stockholm. Bankgiro 843-2478
(org nr 716 421- 9318)

Förvaltnings / Verksamhetsberättelse

för verksamhetsåret 2013 (det tjugoförsta verksamhetsåret)

Föreningens syfte

Föreningen bedriver förvaltning av egen fastighet.

Styrelse / personal

Föreningen har under räkenskapsåret haft 0 anställda.

Styrelsen har under 2013 haft följande sammansättning:

Ordförande	
Ledamot (Kassör)	
Ledamot (Suppleant)	
Ledamot	
Ledamot (Sekreterare)	

- Styrelsearvoden har ej utgått.
- Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.
- Föreningens revisor har varit

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21a maj 2013.

Förvaltning

- Den kamerala förvaltningen i föreningen har skötts av _____ på ITCS.
- Den tekniska förvaltningen i föreningen har skötts av föreningen själv genom styrelsen.
- Föreningen är medlem i SBC.
- Fastigheten var under 2013 fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Medlemmar

En lägenhet i föreningen har under året, genom överlåtelse, bytt ägare; lägenhet 13 (1501). Föreningen har nu följande medlemmar:

1102	lgh1	84/1031 = 8,15%
1101	lgh2	84/1031 = 8,15%
1202	lgh3	84/1031 = 8,15%
1201	lgh4	84/1031 = 8,15%
1302	lgh5	84/1031 = 8,15%
1301	lgh6	84/1031 = 8,15%
1402	lgh7	84/1031 = 8,15%
1401	lgh8	84/1031 = 8,15%
1001	lgh9	75/1031 = 7,27%
1002	lgh10	42/1031 = 4,07%
1003	lgh11	33/1031 = 3,20%
1502	lgh12	103/1031 = 9,99%
1501	lgh13	106/1031 = 10,28 °

Drift och underhåll

Under året har bl.a. följande åtgärder vidtagits:

- Bygglov för ombyggnation av gårdshus har beviljats, offerter för ombyggnation har tagits in tillika uppdrag att värdera huset (via mäklare)
- Ny matta till Trapphus upphandlat, installerat under vår 2014
- Mindre underhåll avseende takvärmesystem
- Mindre underhåll avseende hissen
- Gynnsam vinter har resulterat i obetydliga insatser kopplat till snö/is

Ekonomi

Årsavgifterna har varit 436 243 kr.

Ingen nedskrivning av värdet har skett under året.

Taxeringsvärdet för 13 lägenheter är: 23 180 000 kr. (2012: 19 225 000 kr)

Eftersom byggnadens marknadsvärde är högre än det bokförda värdet så har ej någon avskrivning gjorts

Under året har 2 i förening från styrelsen kunnat teckna föreningens bank-, och postgiro.

Styrelsen föreslår att från föregående år

Balanserat Vinstmedel	249 472 kr
jämte årets resultat	16 260 kr
disponeras sålunda:	233 212 kr
I ny räkning balanseras	233 212 kr

Föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret redovisas i bifogade resultaträkning liksom den ekonomiska ställningen vid årets början och slut i bifogade balansräkning.

Stockholm den 23 april 2014

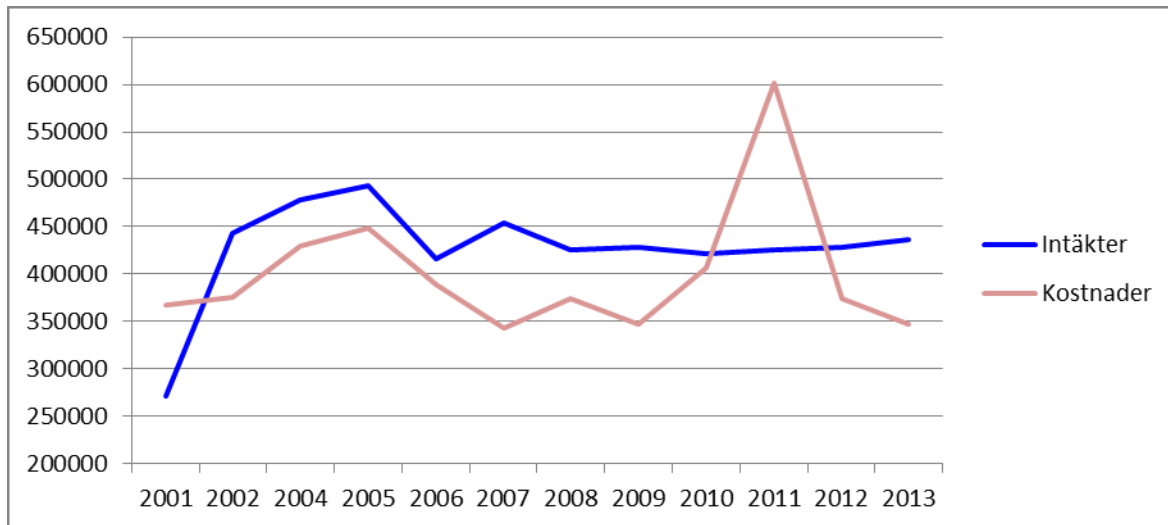
.....

.....

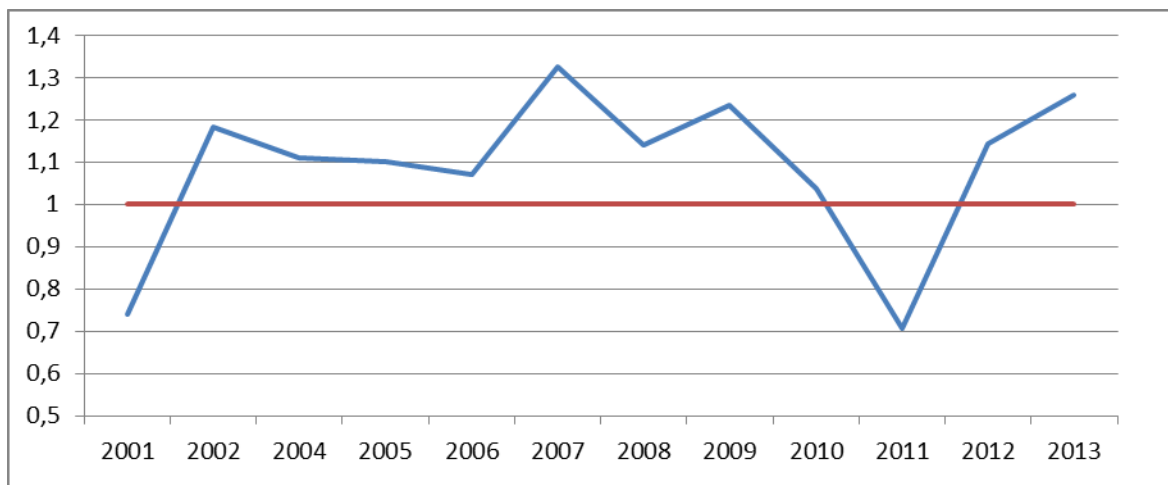
.....

BILAGA:
Finansiell analys

1. Föreningen har en historik av god finansiell balans med operativa kostnader och intäkter väl avvägda
2. 2007 försvann fastighetsskatten vilket resulterade i kraftigt sänkta kostnader. Detta utan att avgifterna sänktes i samma omfattning vilket gav ytterligare stärkt resultat och handlingsutrymme
3. Föreningen kan genom stort internt engagemang och god planering hålla en låg avgift, med ett genomsnittligt ratio på 423 kr per kvm och år



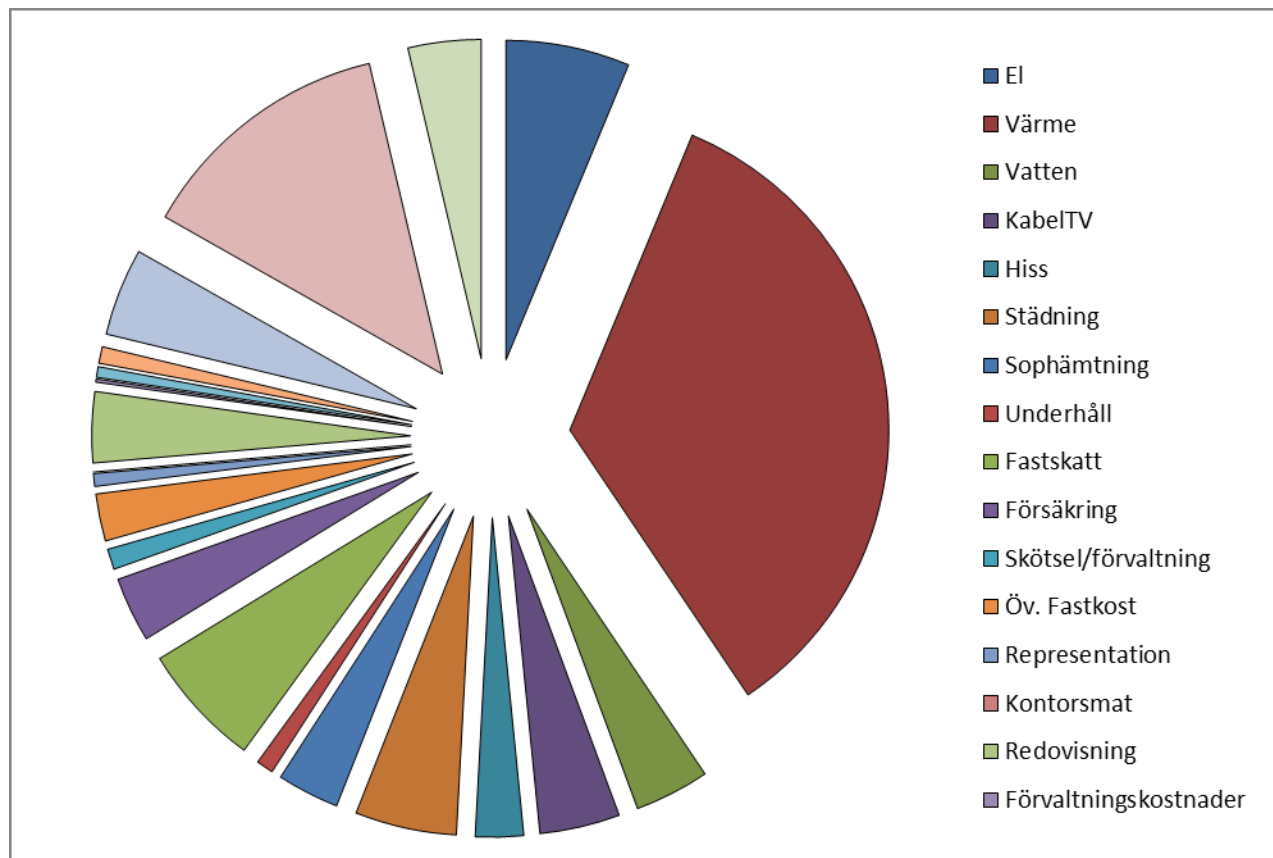
Ratio (Se figur nedan) mellan intäkter och operativa kostnader har varit alltså varit stabil med undantag för 2011 då styrelsen valde att kostnadsföra ett par större renoweringar. I samband med detta tog föreningen upp ett mindre lån för att hantera dessa kostnader. Styrelsen agerade på detta genom att redan under 2010 initiera ett projekt för att utreda alternativ för att säkra ett fortsatt stabilt läge vilket inkluderade att söka bygglov för gårdshuset



Fort. Finansiell analys, fördelning av kostnader

Sett till operativa kostnader, dvs. exkl finansiella poster och avskrivningar, står:

- Värme för 43,5% av våra kostnader
- El för 8,0%
- Skatt för 7,9%
- Städning för 6,5%
- Räntor för 5,6%



Balansrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 13-01-01 - 13-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 13-01-01 - 13-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
1010 Balanserade utgifter	315 315,32	0,00	315 315,32
S:a Immateriella anläggningstillgångar	315 315,32	0,00	315 315,32
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	3 141 839,00	0,00	3 141 839,00
1130 Mark	2 170 001,00	0,00	2 170 001,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	5 311 840,00	0,00	5 311 840,00
S:a Anläggningstillgångar	5 627 155,32	0,00	5 627 155,32
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1640 Skattefordran	5 869,00	-5 535,00	334,00
1645 Skattekonto	0,00	102,00	102,00
1680 Övr kortfristiga fordr/förutbet.kostn.	0,00	21 179,00	21 179,00
S:a Fordringar	5 869,00	15 746,00	21 615,00
Kortfristiga placeringar			
1840 Lux - räntefond	13 906,95	0,00	13 906,95
S:a Kortfristiga placeringar	13 906,95	0,00	13 906,95
Kassa och bank			
1930 Checkräkningskonto	113 739,71	19 196,02	132 935,73
S:a Kassa och bank	113 739,71	19 196,02	132 935,73
S:a Omsättningstillgångar	133 515,66	34 942,02	168 457,68
S:A TILLGÅNGAR	5 760 670,98	34 942,02	5 795 613,00
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-3 292 189,00	0,00	-3 292 189,00
2087 Upplåtelseavgifter	-1 900 000,00	0,00	-1 900 000,00
2088 Kapitaltillskott	-96 250,00	0,00	-96 250,00
2091 Balanserad vinst/förlust	232 499,74	16 972,10	249 471,84
2098 Årets resultat	16 972,10	-33 232,12	-16 260,02
S:a Eget kapital	-5 038 967,16	-16 260,02	-5 055 227,18
Avsättningar			
2281 Yttre reparationsfond	-123 583,82	-37 360,00	-160 943,82
S:a Avsättningar	-123 583,82	-37 360,00	-160 943,82
Långfristiga skulder			
2331 Lån trapphus	-517 346,00	2 752,00	-514 594,00
S:a Långfristiga skulder	-517 346,00	2 752,00	-514 594,00
Kortfristiga skulder			
2421 Förutbetalda hyror	-8 747,00	-18 349,00	-27 096,00
2999 Uppl.kostn.förutbet.intäkter	-72 027,00	34 275,00	-37 752,00
S:a Kortfristiga skulder	-80 774,00	15 926,00	-64 848,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-5 760 670,98	-34 942,02	-5 795 613,00
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Resultatrapport

Utskrivet: 14-04-03

Preliminär

Räkenskapsår: 13-01-01 - 13-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 13-01-01 - 13-12-31

Senaste verum: 190

	Perioden	Period fög år
Rörelsens intäkter mm		
Nettoomsättning		
3021 Årsavgifter bostäder	436 242,52	428 130,00
S:a Nettoomsättning	436 242,52	428 130,00
Övriga rörelseintäkter		
3990 Övr. ersättn och intäkter	3 605,50	8 839,00
S:a Övriga rörelseintäkter	3 605,50	8 839,00
S:a Rörelseintäkter mm	439 848,02	436 969,00
Bruttovinst	439 848,02	436 969,00
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5121 El,	-27 591,00	-20 180,00
5131 Värme	-150 881,00	-175 352,00
5141 Vatten	-16 668,00	-17 441,00
5150 Kabel TV	-17 894,00	-17 376,00
5155 Hiss	-10 701,00	-9 244,00
5161 Städning	-22 632,00	-26 465,00
5162 Sophämtning	-13 845,00	-12 852,00
5170 Rep underhåll fastighet	-3 831,00	-21 671,60
5191 Fastighetsskatt	-27 530,00	-24 317,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-14 465,00	-13 345,00
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 602,00	-2 981,00
5199 Övr fastighetskostnader	-10 505,00	-5 251,00
6071 Representation avdr gill	-2 849,00	-6 770,00
6110 Kontorsmaterial	0,00	-967,00
6421 Redovisningstjänster	-15 750,00	-15 000,00
6490 Övr förvaltningskostnader	-700,00	0,00
6570 Bankkostnader	-2 352,00	-1 703,50
6981 Föreningsavg avdr gill	-3 710,00	-3 710,00
S:a Övriga externa kostnader	-346 506,00	-374 626,10
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-346 506,00	-374 626,10
Rörelseresultat före avskrivningar	93 342,02	62 342,90
Rörelseresultat efter avskrivningar	93 342,02	62 342,90
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	93 342,02	62 342,90
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8300 Ränteintäkter	102,00	0,00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	102,00	0,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8400 Räntekostnader	-19 509,00	-21 640,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-19 509,00	-21 640,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-19 407,00	-21 640,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	73 935,02	40 702,90
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	73 935,02	40 702,90
Bokslutsdispositioner		
8840 Avsättning Yttre Fond	-57 675,00	-57 675,00
S:a Bokslutsdispositioner	-57 675,00	-57 675,00

Brf Blåklinten 4

Resultatrapport Preliminär

Sida: 2

Utskrivet: 14-04-03

Räkenskapsår: 13-01-01 - 13-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 13-01-01 - 13-12-31

Senaste vernr: 190

	Perioden	Period fg år
Resultat före skatt	16 260,02	-16 972,10
Beräknat resultat	16 260,02	-16 972,10
8999 Redovisat resultat	-16 260,02	16 972,10

BRF Blåklinten 4, Stockholm**BOKSLUT: 2013-12-31****NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN****Not 1: Byggnader och mark **1110, 1130****

Byggnader	3 141 839:00	
Mark	<u>2 170 001:00</u>	5 311 840:00

Ingen nedskrivning av värdet har skett under året.
Taxeringsvärde för 13 lägenheter är: **23 180 000** (2012:19 225 000)

Underlag för fastighetsavgift:

Hyreshus: bostäder	5 243 342 (0,3% beskattning) = 15 730 (2012:17745)
Hyreshus: lokaler	1 180 000 (1,0% beskattning) = <u>11 800</u> (2012: 4250)
Total fastighetsavgift 2013	<u>27 530:00</u> (2012:21995)

Inbetald prel. skatt under året:	27 864:00
./. fastighetsavgift	<u>27 530:00</u>
Skatt att återfå	<u>334:00</u>

Not 2: Övriga kostfristiga fordringar(Avser 2014 men betalades 2013)

Com Hem	4 474:00
Brandkontoret (försäkring)	<u>16 705:00</u>
Totalt	<u>21 179:00</u>

Not 3: Lux – räntefond **1840**

Fonden är oförändrad. **Total behållning: 13 906:95**

Not 4: Likvida medel **1930**

	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
Driftskonto	104 509:81	113 739:71	132 935:73

Not 5: Eget kapital **2083,2087,2088,2091,2098**

Föreningens bokförda Egna kapital uppgår till: 5 055 227:18

Not 6: Yttre reparationsfond **2281**

Ingående värde per 1.1.2013	123 583:82
Avsättning har under året skett med (0,3%x19225000)	57 675:00
Inga uttag har gjorts under året	<u>20 315:00</u>
Utgående värde per 31.12.2013	160 943:82

Not 7: Lån Handelsbanken **2331**

Ingående skuld per 1.1.2013	517 346:00
/ . amortering 2013	<u>- 2 752:00</u>
Skuld per 31.12.2013	514 594:00

Not 8: Förutbetalda hyresintäkter **2421**

Lgh1/1102 Mattson	2 904:00
Lgh2/1101 Ellner	2 904:00
Lgh4/1201 Rappe	2 904:00
Lgh6/1301 Berg	2 973:00
Lgh7/1402 Elander	2 973:00
Lgh8/1401 Jacobson	2 904:00
Lgh9/1001 Siggelin	2 601:00
Lgh10/1002 T.Spångberg	1 950:00
Lgh11/1003 B.Spångberg	1 533:00
Lgh13/1501 Bellman	<u>3 450:00</u>
Totalt	27 096:00

Not 9: Upplupna kostnader (Har betalats 2014) **2999**

Fastighetsavgift (betalas jan.2014)	2 322:00
Fortum Fjärrvärme	21 152:00
Fortum el	2 958:00
Handelsbanken	1 973:00
Stockholm Vatten	1 472:00
ITCS AB, (redovisning, bokslut, deklaration)	<u>7 875:00</u>
Totalt	37 752:00

Kommentarer:

Föreningens likviditet har stärkts något under året även om den är långsam.

Dock är likviditeten svag sett i sin helhet.

Kraftigt höjda underlag för fastighetsavgiften vilket lett till högre avgift. Se not 1.

Jämförelsesiffror är i år lättare att se då 2012 och 2013 bokats på i stort sett samma sätt.

Revisionsberättelse

Undertecknad, som av årsmötet valts till revisor för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 för verksamhetsåret 2013, får härmed avge följande revisionsberättelse.

- Balansomslutningen 2013 är SEK 5 795 613
För 2012 var motsvarande siffra SEK 5 760 670
- Resultatet för 2013 är SEK +16 260
För 2012 blev utfallet SEK -16 972

Jag har granskat bokföringsböcker och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2013. Då den av mig företagna granskningen beträffande förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 icke givit anledning till någon anmärkning, tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013.

Stockholm, den 14 april 2014



BRF Blåklinten 4

2014-04-15

Verksamhetsplan 2014

- 1 Löpande underhåll av fastigheten.
- 2 Genomförande av anmärkningar från OVK.
- 3 Efter behov, genomförande av renovering av inre fönsterbågar
- 4 Fasad, kring balkong efter behov och ev. runt gård
- 5 Fortsatt planering gård/tvättstuga

På styrelsen begäran upprättade konsultföretaget WSP 2010 en underhållsplan för fastigheten och enligt denna är det ingenting som planeras för 2014. Generellt kan sägas att om ingenting oförutsett inträffar bör de närmaste 5 åren var lugna sett utifrån ett renovering/underhållsperspektiv. Nästa stora kostnadspost som ligger i underhållsplan är en renovering av hiss 2019 men omfattning och behov av detsamma kan påverkas av föreningen själva.

//ordf. april 2014