



BRF Blåklinten 4

Bostadsrättsföreningen

Blåklinten 4

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

Förvaltnings/Verksamhetsberättelse
för verksamhetsåret 2016 (det tjugofjärde verksamhetsåret)

Föreningens syfte

Föreningen bedriver förvaltning av egen fastighet.

Styrelse/personal

Föreningen har under räkenskapsåret haft 0 anställda.

Styrelsen har under 2016 haft följande sammansättning:

Ordförande	[REDACTED]
Ledamot (Kassör)	[REDACTED]
Ledamot (Suppleant)	[REDACTED]
Ledamot	[REDACTED]
Ledamot (Sekreterare)	[REDACTED]

- Styrelsearvoden har ej utgått, ersättning gavs i form av middag på lokal
- Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 5+1 protokollförda sammanträden.
- Föreningens revisor har varit [REDACTED]

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26e maj 2016.

Förvaltning

- Den kamerala förvaltningen i föreningen har skötts av [REDACTED] i ITCS.
- Den tekniska förvaltningen i föreningen har skötts av föreningen själv genom styrelsen.
- Föreningen är medlem i SBC.
- Fastigheten var under 2016 fyllvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Medlemmar

Fyra lägenheter i föreningen har under året, genom överlåtelse och om-klassificering, bytt ägare. Ägare vid utgången av året listas nedan. Lägenheter som bytt ägare är markerade med kursiv text

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

Drift och underhåll

Under året har bl.a. följande åtgärder vidtagits:

1. Löpande underhåll av fastigheten.
2. Mindre målning av trapphus och ytterdörrar
3. Byte av städleverantör

Ekonomi

- Årsavgifterna har varit 443 756 kr (437 649 kr)
- Ingen nedskrivning av värdet har skett under året.
- Taxeringsvärdet är: 27 723 000 kr. (19 225 000 kr)
- Bokfört värde 5 892 950 kr (5 311 840 kr).

Under året har Christer Urde och Carl-Josef Halldelius haft fullmakt att teckna föreningens bank-, och postgiro.

Sammanställning, ordförande har ordet.

2016 var ett bra år för föreningen där större kostnadsposter utöver sedvanligt underhåll uteblev. Vintern var mild varför snöröjning helt uteblev. Jämfört med 2015 var kostnader överlag stabila men värmekostnaden steg något, lite oklart varför. Föreningen har även kunnat justera tidigare inbetalad fastighetsskatt som historiskt har baserat på något för höga parametrar. Resultatmässigt är 2016 igen ett stabilt år och resultatet avviker endast med 800 kr från 2015.

Tittar vi på föreningens nyckeltal så är även dessa starka samtidigt som det är en liten förening där relativt små störningar kan få stor effekt. Styrelsen bedömer att vi har de medel som krävs för att säkra drift på lång och kort sikt. Inga avgiftsjusteringar är planerade. Under 2017/2018 har styrelsen för avsikt att genomföra ett antal mindre renoveringar för att åtgärda slitage runt om i huset. Även fiber kommer att tas upp på stämman.

Nedan listas föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	2016	2015
Resultat	+ 90 209 kr	+ 91 029 kr
Avgift/kvm	431 kr	425 kr
Skuldsättningsgrad	979 kr/kvm	498 kr/kvm
Soliditet*	81 %	87 %

* Eget kapital / Eget kapital + avsättningar och skulder

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

Balansrapport
Preliminär

	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	581 110,00	3 722 949,00
1130 Mark	2 170 001,00	0,00	2 170 001,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	5 311 840,00	581 110,00	5 892 950,00
S:a Anläggningstillgångar	5 627 155,32	581 110,00	6 208 265,32
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1510 Hyresfordringar	3 450,00	-3 450,00	0,00
1640 Skattefordran	3 423,00	3 123,00	6 546,00
1645 Skattekonto	106,00	69,00	175,00
1680 Övr kortfristiga fordr/förutbet.kostn.	23 273,00	-19 656,00	3 617,00
S:a Fordringar	30 252,00	-19 914,00	10 338,00
Kortfristiga placeringar			
1840 Lux - räntefond	114 454,81	150,58	114 605,39
S:a Kortfristiga placeringar	114 454,81	150,58	114 605,39
Kassa och bank			
1930 Checkräkningskonto	192 115,14	17 394,79	209 509,93
S:a Kassa och bank	192 115,14	17 394,79	209 509,93
S:a Omsättningstillgångar	336 821,95	-2 368,63	334 453,32
S:A TILLGÅNGAR	5 963 977,27	578 741,37	6 542 718,64
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	191 154,42	-91 029,87	100 124,55
2098 Årets resultat	-91 029,87	820,50	-90 209,37
S:a Eget kapital	-5 188 314,45	-90 209,37	-5 278 523,82
Avsättningar			
2281 Yttre reparationsfond	-160 943,82	0,00	-160 943,82
S:a Avsättningar	-160 943,82	0,00	-160 943,82
Långfristiga skulder			
2331 Lån Handelsbanken	-509 335,00	2 612,00	-506 723,00
2332 Lån Stadshypotek AB	0,00	-500 000,00	-500 000,00
S:a Långfristiga skulder	-509 335,00	-497 388,00	-1 006 723,00
Kortfristiga skulder			
2421 Förutbetalda hyror	-33 960,00	2 859,00	-31 101,00
2999 Uppl.kostn.förutbet.intäkter	-71 424,00	5 997,00	-65 427,00
S:a Kortfristiga skulder	-105 384,00	8 856,00	-96 528,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-5 963 977,27	-578 741,37	-6 542 718,64
	0,00	0,00	0,00
BERÄKNAT RESULTAT***			

Resultatrapport

Preliminär

Sida: 1(2)

Utskrivet: 17-04-13

17:08

Senaste vermr: 249

Räkenskapsår: 16-01-01 - 16-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 16-01-01 - 16-12-31

	Perioden	Period fög år
Rörelsens intäkter mm		
Nettoomsättning		
3021 Årsavgifter bostäder	443 756,00	436 724,24
3022 Övernattningsslägenhet	4 600,00	0,00
3023 Överlåtelseavgifter	1 540,00	0,00
S:a Nettoomsättning	449 896,00	436 724,24
Övriga rörelseintäkter		
3990 Övr. ersättn och intäkter	12 742,00	4 260,58
S:a Övriga rörelseintäkter	12 742,00	4 260,58
S:a Rörelseintäkter mm	462 638,00	440 984,82
Bruttovinst	462 638,00	440 984,82
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5121 El	-25 182,00	-27 195,00
5131 Värme	-151 654,00	-135 791,00
5141 Vatten	-17 781,14	-16 099,00
5150 Kabel TV	-14 072,00	-13 756,00
5155 Hiss	-12 722,00	-8 249,00
5161 Städning	-18 183,00	-17 256,00
5162 Sophämtning	-17 658,00	-16 662,00
5170 Rep underhåll fastighet	-150,95	-7 500,00
5191 Fastighetsskatt	-22 111,00	-25 473,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-15 145,00	-14 672,00
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	-23 547,92	-16 668,55
5199 Övr fastighetskostnader	-4 227,10	-1 361,00
6421 Redovisningstjänster	-18 232,00	-17 365,00
6490 Övr förvaltningskostnader	-9 167,00	-11 630,40
6570 Bankkostnader	-1 671,10	-1 480,00
6981 Föreningsavg avdr gill	-3 900,00	-3 900,00
S:a Övriga externa kostnader	-355 404,21	-335 057,95
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-355 404,21	-335 057,95
Rörelseresultat före avskrivningar	107 233,79	105 926,87
Rörelseresultat efter avskrivningar	107 233,79	105 926,87
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	107 233,79	105 926,87
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8300 Ränteintäkter	150,58	0,00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	150,58	0,00
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8400 Räntekostnader	-17 175,00	-14 897,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 175,00	-14 897,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-17 024,42	-14 897,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	90 209,37	91 029,87
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	90 209,37	91 029,87
Resultat före skatt	90 209,37	91 029,87
Beräknat resultat	90 209,37	91 029,87

Brf Blåklinten 4

716421-9318

Räkenskapsår: 16-01-01 - 16-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 16-01-01 - 16-12-31

Resultatrapport

Preliminär

Sida: 2(2)

Utskrivet: 17-04-13

17:08

Senaste vnrnr: 249

		Perioden	Period fg år
8999	Redovisat resultat	-90 209,37	-91 029,87

BRF Blåklinten 4, Stockholm

BOKSLUT: 2016-12-31

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 1: Byggnader och mark **1110, 1130, 1640**

Byggnader	3 141 839:00		
+ ny byggnad 2016	<u>581 110:00</u>	3 722 949:00	
Mark		<u>2 170 001:00</u>	5 892 950:00

Ingen nedskrivning av värdet har skett under året.

Taxeringsvärde för 12 lägenheter är: **27 723 000**

(2015: 19 225 000; 2014: 23 180 000; 2012: 19 225 000)

Underlag för fastighetsavgift/fastighetsskatt:

Hyreshus: bostäder	5 072 004 (0,3% beskattning)	=	15 216:00
Hyreshus: lokaler	723 000 (1,0% beskattning)	=	<u>7 230:00</u>
Total fastighetsavgift 2016			<u>22 446:00</u>

Inbetald prel. skatt under året:	28 992:00
./. fastighetsavgift	<u>22 446:00</u>
Skatt att återfå	<u>6 546:00</u>

Not 2: Hyresfordringar **1510**

Alla hyror är betalda för 2016 = inga hyresfordringar vid årsskiftet.

Not 3: Förutbetalda kostnader **1680**

ComHem	<u>3 617:00</u>
	3 617:00

Not 4: Lux – räntefond **1840**

Fonden har under året växt med 150:58 kr

Total behållning: **114 605:39**

<u>Not 5: Likvida medel</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>1930</u>
Driftskonto/Check	113 739:71	132 935:73	228 085:37	192 115:14	209 509:93	

Not 6: Eget kapital 2083,2087,2088,2091,2098

Föreningens bokförda Egna kapital uppgår till: 5 278 523,82

Not 7: Yttre reparationsfond 2281

Ingående värde per 1.1.2016	160 943:82
Ingen avsättning har skett under året	0:00
Inga uttag har gjorts under året	0:00
Utgående värde per 31.12.2016	<u>160 943:82</u>

Not 8: Lån Handelsbanken 2331

Ingående skuld per 1.1.2016	509 335:00
./. amortering 2016	- 2 612:00
Skuld per 31.12.2016	<u>506 723:00</u>

Not 9: Lån Stadshypotek AB

Ett nytt lån togs under året på 500 000 kr, amorteringsfritt

Skuld per 31.12.2016	<u>500 000:00</u>
-----------------------------	--------------------------

Not 10: Förvaltningskostnader (avser jan.2017) 2421

Lgh1/1102	2 976:00
Lgh2/1101	2 976:00
Lgh3/1202	2 976:00
Lgh6/1301	2 976:00
Lgh7/1402	2 973:00
Lgh8/1401	2 976:00
Lgh9/100	2 666:00
Lgh10/1	1 999:00
Lgh11/1	1 231:00
Lgh12/1502	3 625:00
Lgh13/1501	3 727:00
Totalt	<u>31 101:00</u>

Not 11: Upplupna kostnader**2999**

Fastighetsavgift (betalas jan.2017, avser 2016)	2 416:00
Fortum Fjärrvärme (nov.16)	15 546:00
Fortum Fjärrvärme (dec.16)	23 078:00
Fortum el (nov 16)	2 803:00
Fortum el (dec 16)	2 826:00
Handelsbanken	1 321:00
Handelsbanken	447:00
Handelsbanken	294:00
Stockholm Vatten	2 754:00
Elzbieta Roszak-Laskowska, Städning	1 740:00
Hissen El Mekanisk Verkstad	1 413:00
Inspecta	1 673:00
ITCS AB	9 116:00
Totalt	65 427:00

Kommentar: Årets resultat + 90 209:37 har överförts till det Egna kapitalet.



BRF Blåklinten 4

2017-06-13

Verksamhetsplan 2017

1. Förbättring av puts på gård, kring balkonger samt port
2. Fiber
3. Grovstädning, källare
4. Upphandling av ny kameral förvaltning

Revisionsberättelse

Undertecknad, som av årsmötet valts till revisor för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 för verksamhetsåret 2016, får härmed avge följande revisionsberättelse.

- Balansomslutningen 2016 är SEK 6 542 718
För 2015 var motsvarande siffra SEK 5 963 977
- Resultatet för 2016 är SEK +90 209
För 2015 blev utfallet SEK +91 029

Jag har granskat bokföringsböcker och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2016. 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 2016.

Stockholm, den 10 maj 2017

[Redacted signature]

Stockholm den 19 juni 2017

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]