



BRF Blåklinten 4

Bostadsrättsföreningen

Blåklinten 4

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

Förvaltnings/Verksamhetsberättelse

för verksamhetsåret 2017 (det tjugofemte verksamhetsåret)

Föreningens syfte

Föreningen bedriver förvaltning av egen fastighet.

Styrelse/personal

Föreningen har under räkenskapsåret haft 0 anställda.

Styrelsen har under 2017 haft följande sammansättning:

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

- Styrelsearvoden har ej utgått, ersättning gavs i form av en middag
- Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4+1 protokollförda sammanträden.
- Föreningens revisor har varit

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19e juni 2017.

Förvaltning

- Den kamerala förvaltningen i föreningen har skötts av Föreningens ITCS. Från och med 2018 övergår den ekonomiska förvaltningen till egen regi, dvs av föreningen.
- Den tekniska förvaltningen i föreningen har skötts av föreningen själv genom styrelsen och frivillighet. Underhåll sköts genom underleverantörer, bland annat för hissen, städning och värmepannan
- Föreningen är medlem i SBC.
- Fastigheten var under 2017 fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Medlemmar

Två lägenheter i föreningen har under året, genom överlåtelse, bytt ägare. Ägare vid utgången av året 2017 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. Renovering av trapphus och entrédörr
3. Renovering av fasad kring balkonger (förstärkt vattenskydd)

Ekonomi

- Årsavgifterna har varit 445 086 (443 756 kr)
- Ingen nedskrivning av värdet har skett under året.
- Taxeringsvärdet är: 27 723 000 kr. (27 723 000 kr)
- Bokfört värde 5 892 950 kr (5 892 950 kr).

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Sammanställning, ordförande har ordet.

2017 var ett bra år så till vida att inget oförutsett inträffade. Förningen valde att låta renovera entrén till huset och i samband med detta genomfördes underhåll på fasaden mot gården kring vissa balkonger samt fönster och dörrar på våning 4.

Föreningens nyckeltal är fortsatt 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 samt fortsätta arbetet med fiber, fiber som givet föreningens ekonomi kommer att erbjuda utan kostnad för föreningens medlemmar.

Nedan listas föreningens nyckeltal.

Nyckeltal	2018	2016
Resultat	+ 8 086	+ 90 209 kr
Avgift/kvm	431 kr	431 kr
Skuldsättningsgrad	974 kr/kvm	979 kr/kvm
Soliditet*	81 %	81 %

* 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.

Stockholm den 14 maj 2018

.....

.....

.....

.....

]

.....



BRF Blåklinten 4

Dagordning Ordinarie föreningsstämma 2018

- 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.
 - Styrelsens förslag på ändrade stadgar
- Övrigt
 - Avslutande



BRF Blåklinten 4

2018-04-09

Verksamhetsplan 2018

1. Målning kring balkonger (efter genomfört putsarbete)
2. Fiber, indragning
3. Löpande underhåll

FULLMAKT

Undertecknad bostadsrättsinnehavare i BRF Blåklinten nr 4 lämnar härmed fullmakt för

.....

Namn

att representera mina intressen vid BRF Blåklinten 4:s ordinarie föreningsstämma samt vid alla extra föreningsstämmor under 2018

.....

Namn, Bostadsrättsinnehavare

Balansrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 17-01-01 - 17-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 17-01-01 - 17-12-31

	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	3 722 949,00	0,00	3 722 949,00
1130 Mark	2 170 001,00	0,00	2 170 001,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	5 892 950,00	0,00	5 892 950,00
S:a Anläggningstillgångar	6 208 265,32	0,00	6 208 265,32
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1640 Skattefordran	6 546,00	0,00	6 546,00
1645 Skattekonto	175,00	0,00	175,00
1680 Övr kortfristiga fordr/förutbet.kostn.	3 617,00	21 185,00	24 802,00
S:a Fordringar	10 338,00	21 185,00	31 523,00
Kortfristiga placeringar			
1840 Lux - räntefond	114 605,39	-95,39	114 510,00
S:a Kortfristiga placeringar	114 605,39	-95,39	114 510,00
Kassa och bank			
1930 Checkräkningskonto	209 509,93	-6 119,00	203 390,93
S:a Kassa och bank	209 509,93	-6 119,00	203 390,93
S:a Omsättningstillgångar	334 453,32	14 970,61	349 423,93
S:A TILLGÅNGAR	6 542 718,64	14 970,61	6 557 689,25
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	100 124,55	-90 209,37	9 915,18
2098 Årets resultat	-90 209,37	82 123,76	-8 085,61
S:a Eget kapital	-5 278 523,82	-8 085,61	-5 286 609,43
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	-506 723,00	2 612,00	-504 111,00
2332 Lån Stadshypotek AB	-500 000,00	0,00	-500 000,00
S:a Långfristiga skulder	-1 006 723,00	2 612,00	-1 004 111,00
Kortfristiga skulder			
2421 Förutbetalda hyror	-31 101,00	4 907,00	-26 194,00
2999 Uppl.kostn.förutbet.intäkter	-65 427,00	-14 404,00	-79 831,00
S:a Kortfristiga skulder	-96 528,00	-9 497,00	-106 025,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-6 542 718,64	-14 970,61	-6 557 689,25
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Brf Blåklinten 4

716421-9318

Räkenskapsår: 17-01-01 - 17-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 17-01-01 - 17-12-31

Resultatrapport

Preliminär

Sida: 1(2)

Utskrivet: 18-04-10

08:14

Senaste vermr: 232

	Perioden	Period fög år
Rörelsens intäkter mm		
Nettoomsättning		
3021 Årsavgifter bostäder	445 086,00	443 756,00
3022 Övernattningslägenhet	9 600,00	4 600,00
3023 Överlåtelseavgifter	2 464,00	1 540,00
S:a Nettoomsättning	457 150,00	449 896,00
Övriga rörelseintäkter		
3990 Övr. ersättn och intäkter	0,00	12 742,00
S:a Övriga rörelseintäkter	0,00	12 742,00
S:a Rörelseintäkter mm	457 150,00	462 638,00
Bruttovinst	457 150,00	462 638,00
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		
5121 El	-24 201,00	-25 182,00
5131 Värme	-154 295,00	-151 654,00
5141 Vatten	-18 408,00	-17 781,14
5150 Kabel TV	-14 469,00	-14 072,00
5155 Hiss	-3 704,00	-12 722,00
5161 Städning	-21 750,00	-18 183,00
5162 Sophämtning	-18 172,00	-17 658,00
5170 Rep underhåll fastighet	-91 267,00	-150,95
5191 Fastighetsskatt	-22 446,00	-22 111,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-17 235,00	-15 145,00
5193 Fastighetsskötsel och förvaltning	-16 950,00	-23 547,92
5199 Övr fastighetskostnader	0,00	-4 227,10
6421 Redovisningstjänster	-19 146,00	-18 232,00
6490 Övr förvaltningskostnader	-5 669,00	-9 167,00
6570 Bankkostnader	-1 498,00	-1 671,10
6981 Föreningsavg	-3 900,00	-3 900,00
S:a Övriga externa kostnader	-433 110,00	-355 404,21
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-433 110,00	-355 404,21
Rörelseresultat före avskrivningar	24 040,00	107 233,79
Rörelseresultat efter avskrivningar	24 040,00	107 233,79
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	24 040,00	107 233,79
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8300 Ränteintäkter	0,00	150,58
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,00	150,58
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8400 Räntekostnader	-15 859,00	-17 175,00
8490 Övr finansiella kostn	-95,39	0,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 954,39	-17 175,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-15 954,39	-17 024,42
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	8 085,61	90 209,37
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	8 085,61	90 209,37
Resultat före skatt	8 085,61	90 209,37

Brf Blåklinten 4

716421-9318

Räkenskapsår: 17-01-01 - 17-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 17-01-01 - 17-12-31

Resultatrapport

Preliminär

Sida: 2(2)

Utskrivet: 18-04-10

08:14

Senaste vernr: 232

		Perioden	Period fg år
Beräknat resultat		8 085,61	90 209,37
8999	Redovisat resultat	-8 085,61	-90 209,37

Styrelsens förslag på ändringar av stadgar i Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4

Anledningen till ändringarna är att stadgan ska anpassa till nya bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen som trätt i kraft 1 juli 2016 och 1 juli 2014. Ändringar markerade med **fet kursiv text**.

4 § Årsavgiften beräknas så att den i förhållande till det för lägenheter fastställda andelstalet motsvarar vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och dess avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband, fastighetsskatt för lokal och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av säljare och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

5 § tredje stycket: De kostnader som kan åsamkas föreningen p g a framtida myndighets föreskrifter och som avser fastighetens balkonger / ***terrasser*** skall föreningen äga rätt att uttaga från de lägenheter som innehar balkonger / ***terrasser***.

21 § Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast ***sex veckor*** före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna ***årsredovisning som skall innehålla*** förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

23 § Revisorn skall avge revisionsberättelse ***till styrelsen*** senast ***tre veckor före*** föreningsstämma.

24 § Styrelsens skall hålla ***årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna senast två veckor före ordinarie föreningsstämma.***

29 § Kallelsen till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 26 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, eller genom postbefordran.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett från utfärdandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller närstående eller annan medlem får vara biträde. ***Biträde har yttranderätt.***

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Revisionsberättelse

Undertecknad, som av årsmötet valts till revisor för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 för verksamhetsåret 2017, får härmed avge följande revisionsberättelse.

- Balansomslutningen 2017 är SEK 6 557 689
För 2016 var motsvarande siffra SEK 6 542 718
- Resultatet för 2017 är SEK +8 085
För 2016 blev utfallet SEK +90 209

Jag har granskat bokföringsböcker och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2017. 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 2017.

Stockholm, den 20 april 2018

[Redacted signature and name]