

ÅRSREDOVISNING

2018-01-01--2018-12-31

för

Brf Blåklinten 4

769614-3838

det tjugosjätte verksamhetsåret

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse

2-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Tilläggsupplysningar

7-8

Brf Blåklinten 4
769614-3838

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01–2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	455 477	457 150	449 896	436 724
Rörelseresultat	-49 062	24 040	107 234	105 927
Resultat e. finansiella poster	-66 638	8 086	90 209	91 030
Balansomslutning	6 491 796	6 557 689	6 542 719	5 963 977
Soliditet	82,9%	83,1%	83,1%	89,7%

Förändringar i eget kapital	Insatser och upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 288 439	160 943	-1 829
Disposition enligt stämmans beslut			
Årets förlust			-66 638
Belopp vid årets utgång	5 288 439	160 943	-68 467

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-1 829
Årets resultat	-66 638
Totalt	-68 467

Styrelsen föreslår att:

till fond för yttre underhåll avsättes	83 169
i ny räkning balanseras	-151 636
	-68 467

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av 13 lägenheter (12 lägenheter och en bostadsrättslokal).

Under året har en lägenhet bytt ägare via överlåtelse.

Styrelsearbete

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av fyra ledamöter och en suppleant. Inga styrelsearvodet har utbetalats. Sju protokollförda sammanträden har hållits under verksamhetsåret.

Leila Ekman Roos efterträdde Carl-Josef Halldelius som ordförande.

Föreningens revisor har varit Kristina Rappe.

Föreningen har haft noll anställda under året.

LER.
Jan Carl
OK

Brf Blåklinten 4
769614-3838

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Carl Frisé (kassör) och redovisningen har gjorts av Niclas Ekman Roos (medlem).

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och övriga medlemmar på frivillig basis. Löpande underhåll sköts av underleverantörer, t.ex. för hiss, städning och värmepanna.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten var under 2018 fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

Drift och underhåll

Under året har bl.a. följande åtgärder genomförts:

- > En ny hemsida har tagits fram - blaklinten4.weebly.com
- > Brandvarnare har satts upp i samtliga lägenheter och i trapphuset
- > Uppdatering av energideklaration
- > Fiber har dragits in till samtliga lägenheter och inkluderas i avgiften
- > Avtal med ComHem angående kabel-TV har sagts upp till 2020
- > Portkodlås har bytts ut
- > Fasaden mot gatan har tvättats
- > Avropsavtal för snöskottning av taket har tecknats
- > Redovisningen har övertagits av medlem i föreningen
- > Byte av expansionskärl för vattentryck i pannrummet

Styrelsens kommentar

En avvikelse från verksamhetsplanen för 2018 gjordes. Målningen runt balkongerna uteblev då styrelsen kan se att hela fasaden behöver ses över.

Föreningen valde att dra in fiber i huset (kostnadsfritt) och avsluta avtalet med Com hem. Det avslutade avtalet och det faktum att föreningen numera sköter den ekonomiska redovisningen själva sparar en del pengar framöver. Styrelsen ansåg därför att internet kunde erbjudas kostnadsfritt för medlemmarna, så länge föreningens ekonomi klarar det.

Enligt underhållsplanen bör fasaden mot gatan målas om 2020. Styrelsen beslutade att istället tvätta fasaden 2018 för att förlänga dess livslängd.

Underhållsplanen visar också att vi under de kommande två-tre åren behöver uppdatera flera delar av fastigheten. Exempelvis fönster mot gatan, hissen, ledningsnät (el-stammar) och frånluftsfläktar på taket. Efter stamspolningen som utfördes våren 2019 fick styrelsen också veta att de delar av stammarna i källaren som är i gjutjärn bör bytas ut. En utredning gällande skicket på husets avloppsstammar bör också göras.

Styrelsen kan också se estetisk utvecklingspotential på innergårdens mur och husfasad som omnämns ovan.

På grund av ovanstående bedömer styrelsen att föreningen bör teckna avtal med SBC eller liknande för hjälp med en uppdatering av underhållsplan samt den tekniska förvaltningen.

Föreningens ekonomi är fortsatt stark, med en låg belåning och god likviditet, samtidigt är det en liten förening där relativt små störningar kan få stor effekt.

Styrelsen bedömer att vi bör ta ett banklån för att täcka de renoveringskostnader som kommer att uppstå inom den närmaste framtiden.

LER. C. F.
B. J. H.

Brf Blåklinten 4
769614-3838

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	1	455 477	457 150
		455 477	457 150
Rörelsens kostnader			
Fastighetens driftskostnader	2	-450 677	-402 897
Övriga externa kostnader	3	-13 479	-30 213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-40 383	0
Summa rörelsekostnad		-504 539	-433 110
Rörelseresultat		-49 062	24 040
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 576	-15 954
Summa finansiella poster		-17 576	-15 954
Resultat efter finansiella poster		-66 638	8 086
ARETS RESULTAT		-66 638	8 086

KER. Cw
FR

Brf Blåklinten 4
769614-3838

BALANSRÄKNING		Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	4		6 167 882	6 208 265
Summa materiella anläggningstillgångar			6 167 882	6 208 265
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga fordringar	5		114 296	114 510
Summa finansiella anläggningstillgångar			114 296	114 510
Summa anläggningstillgångar			6 282 178	6 322 775
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Hysesfordringar			5 952	0
Övriga fordringar			18 393	6 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			44 965	24 802
Summa kortfristiga fordringar			69 310	31 523
Kassa och bank				
Kassa och bank			140 307	203 391
Summa kassa och bank			140 307	203 391
Summa omsättningstillgångar			209 617	234 914
SUMMA TILLGÅNGAR			6 491 796	6 557 689

L.E.K. 
 DL 

Brf Blåklinten 4
769614-3838

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		5 288 439	5 288 439
Fond för yttre underhåll		160 943	160 943
		5 449 382	5 449 382
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 829	-9 915
Årets resultat		-66 638	8 086
Summa fritt eget kapital		-68 467	-1 829
Summa eget kapital		5 380 915	5 447 553
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 001 499	1 004 111
Leverantörsskulder		12 608	0
Förutbetalda hyror		71 126	26 194
Upplupna kostnader		25 648	79 831
Summa kortfristiga skulder		1 110 881	1 110 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 491 796	6 557 689

2019
Jan 20

Brf Blåklinten 4
769614-3838

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader 1%

Övriga fordringar och skulder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Uppgifter till resultaträkningen

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	445 224	445 086
Övernattningsslägenhet	7 750	9 600
Övrigt	2 503	2 464
	<u>455 477</u>	<u>457 150</u>

Not 2 Fastighetens driftskostnader

Ei	25 644	24 201
Värme	163 527	154 295
Vatten	19 291	18 408
Kabel TV	14 696	14 469
Bredband	10 057	
Hiss	8 688	3 704
Städning	20 010	21 750
Sophämtning	19 209	18 172
Rep underhåll fastighet	101 667	91 267
Fastighetsskatt	23 838	22 446
Försäkringsprem fastighet	19 715	17 235
Fastighetsskötsel och förvaltning	24 335	16 950
Övr fastighetskostnader	0	0
	<u>450 677</u>	<u>402 897</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Redovisningstjänster	0	19 146
Övr förvaltningskostnader	8 064	5 669
Bankkostnader	1 515	1 498
Föreningsavg	3 900	3 900
	<u>13 479</u>	<u>30 213</u>

LER
2018-12-31
[Signature]

Brf Blåklinten 4
769614-3838

Uppgifter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 208 265	6 208 265
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 208 265	6 208 265
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-40 383	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 383	0
Utgående planenligt restvärde	6 167 882	6 208 265
Varav anskaffningsvärde för mark	2 170 001	2 170 001
Taxeringsvärden		
Byggnader	9 183 000	9 183 000
Mark	18 540 000	18 540 000
Summa	27 723 000	27 723 000

Not 5 Andra långfristiga fordringar

Ingående anskaffningsvärden	114 510	114 605
Inköp	0	0
Försäljningar	-214	-95
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 296	114 510

Övriga noter

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	2 120 000	2 120 000
Summa	2 120 000	2 120 000

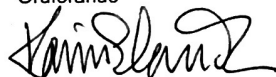
Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet är justerat eget kapital genom balansomslutningen.

Stockholm den 22 april 2019


Leila Ekman Roos

Ordförande

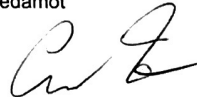


Karin Elander
Ledamot

Agneta Funk
Suppleant


Irene Reuterfors-Mattsson

Ledamot



Carl Frisén
Ledamot