

Årsredovisning

BRF Blåklinten 4

716421-9318

Styrelsen för BRF Blåklinten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Förvaltningsberättelse	- Förvaltningsberättelse	2 - 5
Resultaträkning	- Resultaträkning	6
Balansräkning	- Balansräkning	7 - 8
Noter	- Noter	9 - 10
Underskrifter	- Underskrifter	11

Årsredovisning

BRF Blåklinten 4

716421-9318

Styrelsen för BRF Blåklinten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

	INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Förening	- Förvaltningsberättelse	2 - 5
Styrelse	- Resultaträkning	6
Den ekonomiska förvaltningen	- Balansräkning	7 - 8
Noter	- Noter	9 - 10
Underskrifter	- Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse 2021

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 äger fastigheten Blåklinten 4 i Stockholms kommun. Av föreningens 13 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen består av 19 medlemmar. Under räkenskapsåret har tre överlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning

Irene Reuterfors Mattsson	ledamot och ordförande
Erik Ullsten	ledamot
Tobias Norrby	ledamot
Anders Funk	ledamot
Leila EKman Roos	suppleant

Styrelsearbete

Några arvoden har inte utgått, varken till styrelseledamöterna eller revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma hölls den 7 juni 2021.

Föreningens revisor

Kristina Rappe har varit föreningens revisor.

Fastighetsunderhåll

Renovering av samtliga fönster mot gård och gata samt av gårdsmur har skett under år 2021.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen och det löpande underhållet i föreningen har skötts dels av föreningen själv genom styrelsen, dels genom avtal med underleverantörer vad avser hissen, städningen och värmepannan.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten var under år 2021 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar

Föreningen har 13 lägenheter och 19 medlemmar.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret 2021 har tre lägenheter överlåtits. Således har lägenheterna nr 2, 6 och 11 bytt ägare under år 2021. (Nr 6 med medlemskap från mars 2022).

Drift och underhåll

Åtgärder under verksamhetsåret 2021 (1.1.2021-31.12.2021).

- Den tidigare i egen regi utförda ekonomiska förvaltningen upphörde vid årsskiftet och anbud på ekonomisk förvaltning togs in från flera redovisningsbyråer.
- Upphandling av entreprenaden för fönsterrenoveringen och renoveringen av gårdsmuren gjordes och anbud togs in från tre olika entreprenörer
- Entreprenadkontrakt tecknades med Tumba Glas & Fönsterrenovering AB
- Nytt banklån på 1.500.000 kr har upptagits efter förhandlingar med Handelsbanken
- Avtal har tecknats med Hefab Redovisning AB angående ekonomisk förvaltning fr. o m. 1.4.2021
- Ordförande fick tillgång till föreningens konto för fullgörande av föreningens inbetalningar fram till dess den ekonomiska förvaltningen övertogs av Hefab
- Föreningens medlemsregister och lägenhetsregister har uppdaterats
- Avrop av snöskottning av taket har skett vid ett tillfälle hos Brinken Plåtslageri AB i enlighet med föreningens avropsavtal
- Läckage från värmepannan har lagats och en ny värmeväxlare har satts in i värmepannan
- Nya trädgårdsmöbler har köpts in till föreningens uteplats
- Översyn av elinstallationer i fastigheten har gjorts
- Fågelsäkring av taket mot måsar har genomförts av Anticimex på föreningens fastighet
- Hissen har kontrollerats och godkänts
- Entreprenaden avseende målning och renovering av fönster, gårdsmuren, vissa balkongfasader m.m. pågick under våren och slutfördes i juni.
- Styrelsen har prövat tillstånd till renovering av tre lägenheter
- Rättsanering i källaren har skett av Anticimex
- Styrelsen har införskaffat besiktningsutlåtande beträffande påstådd skada i en lägenhet efter renovering
- Ny taklampa har införskaffats i trappan och i hissen
- Föreningens fastighetsdeklaration har getts in
- Snörasskydd och takstegar har monterats på taket av Brinken AB för att förbättra taksäkerheten
- Tilläggsavtal har tecknats med BahnHof och IP Only om fiber till ytterligare en lägenhet
- Styrelsen har beslutat höja månadsavgiften med 10 procent från 1.1.2022

Händelser efter verksamhetsårets utgång fram till juni 2022 (1.1.2022-30.5.2022).

- Reviderade ordningsregler för uthyrning av gårdshuset har antagits
- Styrelsen har beslutat att låta vidtaga närmare undersökningar av sättning i golv hos medlem - Omförhandling av lån i Handelsbanken har skett
- Två lägenhetsöverlåtelser har skett, nr 4 till ytterligare en medlem och nr 7 till ny medlem
- Ny städfirma har anlitats

OK!

Sammanställning, ordföranden har ordet

Föreningens ekonomi är god och stabil med bra nyckeltal och relativ låg belåning. Dock är vi som en liten förening sårbar där små störningar kan få stor effekt.

Fönster- och murrenoveringen var ett omfattande arbete som genomfördes under våren 2021 och med lyckat resultat. Kostnaden uppgick totalt till ca 1,3 miljoner, som finansierades genom att föreningen tog ett nytt lån på 1,5 milj.

Årets resultat är minus -172.000 kr. Förra året var det minus -94.000 kr, dvs en ökning med ca 80.000 kr.

Detta beror på

1. Kostnaden för renoveringen av fönster och gårdsmur har aktiverats och belastar resultatet genom avskrivning för del av detta år med 4 procent, dvs med 4.315 kr.
2. Ökade räntekostnader och finansiella kostnader, från ca 16.000 kr till ca 35.000 kr pga upptagande av nytt lån för renoveringen, dvs en ökning med ca 20.000 kr.
3. Ökade värmekostnader från 148.000 kr till 173.000 kr dvs med 25.000 kr.
4. Ökade kostnader för redovisningstjänster, från 6.000 kr till 24.000 kr, dvs en ökning med 18.000 kr beroende på att vi anlitat Hefab Redovisning AB hela verksamhetsåret 2021.
5. Konsultarvoden, dvs kostnader för anlitan av konstruktör och besiktningsman från SBC ca 38.000 kr under verksamhetsåret 2021. Detta avser utredning av en påstådd skada i en medlems lägenhet på grund av renovering. Kostnaderna för denna utredning och eventuella åtgärder kommer även att belasta innevarande års resultat.

Driftskostnaderna uppgick år 2021 till 553.000 kr och var året innan 496.000 kr dvs de har ökat med ca 57.000 kr.

Mot bakgrund av att föreningens intäkter dvs månadsavgifterna under senare år inte helt täckt de löpande driftskostnaderna samt med hänsyn till ökade kostnader på grund av upptagande av nytt lån för den genomförda fönster- och murrenoveringen och för att säkerställa att föreningen har en god ekonomi även framöver och för att stärka kassalikviditeten, beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 10 procent fr.o.m. 1 januari 2022. Avgiften har tidigare varit oförändrad sedan flera år tillbaka.

Enligt underhållsplanen förväntas inga större utgifter för renovering förrän år 2028. Dock kan kostnader för andra oförutsedda renoveringsbehov tillkomma. Inga större renoveringar planeras för närvarande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	465	459	445
Resultat efter finansiella poster	-172	-95	-92
Soliditet %	65	82	83

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 292 189	1 996 250	327 282	-326 716	-94 797
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-94 797	94 797
Förändring yttre fond			84 000	-84 000	
Årets resultat					-172 168
Belopp vid årets utgång	3 292 189	1 996 250	411 282	-505 513	-172 168

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-505 513
Årets resultat	-172 168
Summa	-677 681

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till yttre fond	84 000
Balanseras i ny räkning	-761 681
Summa	-677 681

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Arsavgifter		464 810	459 219
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		464 810	459 219
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-553 667	-496 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-44 697	-40 499
Summa rörelsekostnader		-598 364	-537 446
Rörelseresultat		-133 554	-78 227
Finansiella poster			
Räntekostnader		-38 614	-16 570
Summa finansiella poster		-38 614	-16 570
Resultat efter finansiella poster		-172 168	-94 797
Resultat före skatt		-172 168	-94 797
Årets resultat		-172 168	-94 797

BALANSRÄKNING

1

2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	4	7 197 000	6 087 000
Byggnader och mark		7 197 000	6 087 000
Summa materiella anläggningstillgångar		7 197 000	6 087 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar		2 283	2 591
Övriga fordringar		30 752	34 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 035	37 444
Summa kortfristiga fordringar			
Kortfristiga placeringar		114 558	114 558
Övriga kortfristiga placeringar		114 558	114 558
Summa kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		365 461	83 145
Kassa och bank		365 461	83 145
Summa kassa och bank			
Summa omsättningstillgångar		513 054	235 147
SUMMA TILLGÅNGAR		7 710 054	6 322 147

NOTER

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	3 292 189	3 292 189
Upplåtelseavgifter	2 311 282	2 227 282
Fond för yttre underhåll	96 250	96 250
Summa bundet eget kapital	5 699 721	5 615 721
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-505 513	-326 716
Årets resultat	-172 168	-94 797
Summa fritt eget kapital	-677 681	-421 513
Summa eget kapital	5 022 040	5 194 208
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	240 997	242 956
Summa långfristiga skulder	240 997	242 956
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 255 000	755 000
Förskott på avgifter och hyror	49 817	-
Leverantörsskulder	125 008	80 192
Aktuella skatteskulder	362	362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 830	49 429
Summa kortfristiga skulder	2 447 017	884 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 710 054	6 322 147

BRF Blåklinten 4
716421-9318

50 procent, 2021-12-31
Allt procent, 2020-12-31

Information om den här rapporten finns i den offentliga rapporteringen på www.brif.se

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, K3. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Not 2	Driftskostnader	2021-12-31	2020-12-31
	Elkostnader	18 979	16 982
	Uppvärmning	173 542	148 939
	Vatten och avlopp	22 764	24 316
	TV/Bredband	24 514	37 074
	Hissar	-	4 716
	Städning	22 620	21 750
	Städning	26 493	18 365
	Renhållning	149 551	137 440
	Reparationer och underhåll	24 830	26 938
	Fastighetsskatt/avgift	21 082	20 616
	Försäkring	-	889
	Fastighetsskötsel	6 271	22 922
	Övriga kostnader	24 380	6 000
	Redovisningstjänster	-	10 000
	Revisionsarvode	38 641	-
	Konsultarvoden	553 667	496 947

Not 3 Avskrivningar

Byggnad	1,0 procent, 100 år.
Fönsterrenovering	4,0 procent 25 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnader		
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>	4 038 264	4 038 264
Fönster		
Utgående anskaffningsvärden	1 154 697	-
	5 192 961	4 038 264
Ingående avskrivningar		
<i>Förändringar av avskrivningar</i>	-121 265	-80 766
Årets avskrivningar	-44 697	-40 499
Utgående avskrivningar	-165 962	-121 265
Ingående anskaffningsvärde mark	2 170 001	2 170 001
Utgående anskaffningsvärde	2 170 001	2 170 001
Redovisat värde	7 197 000	6 087 000
Taxeringsvärden	27 723 000	27 723 000

Boytan utgör 881 kvm. Lokalyta utgör 150 kvm.

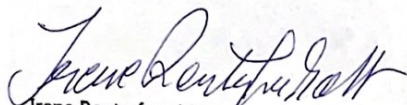
Not 5 Upptagna lån	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken 0,83% ränta. Villkorsändring 22-06-01	-500 000	-500 000
Handelsbanken 0,83% ränta. Villkorsändring 22-06-01	-200 000	-200 000
Handelsbanken 1,69% ränta. Villkorsändring 24-04-01	-240 997	-242 956
Handelsbanken 0,83% ränta. Villkorsändring 22-06-01	-55 000	-55 000
Handelsbanken 0,83% ränta. Villkorsändring 22-03-30	-1 500 000	-
	-2 495 997	-997 956


Eventuella lån med förfalldatum inom ett år, klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd men omförhandlas och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

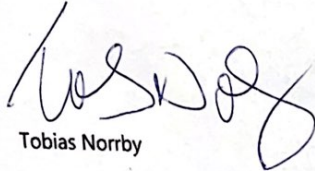
Not 6 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	2 120 000	2 120 000
Summa ställda säkerheter	2 120 000	2 120 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm:

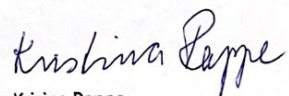

Irene Reuterfors-Mattsson


Anders Funk


Tobias Norrby

Erik Ullsten

Min revisionsberättelse har lämnats


Krisina Rappe
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad, som av årsmötet valts till revisor för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 4 för verksamhetsåret 2021, får härmed avge följande revisionsberättelse.

- Balansomslutningen 2021 är SEK 7 660 237
För 2020 var motsvarande siffra SEK 6 322 147
- Resultatet för 2021 är SEK -172 168
För 2020 blev utfallet SEK -94 797

Jag har granskat bokföringsböcker och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning under verksamhetsåret 2021. 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 2021.

Stockholm den 28 april 2022

Kristina Rappe

Kristina Rappe