

Årsredovisning

BRF Blåklinten 4

716421-9318

Styrelsen för BRF Blåklinten 4 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 12
- Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse 2025

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.

Styrelsens sammansättning

C-G Göransson	ledamot och styrelseordförande
Irene Reuterfors Mattsson	ledamot
Martin Svensson	ledamot
Axel Lundholm	ledamot
Adam Jörtsö	ledamot
Leila Ekman	suppleant

Tidigare styrelse fram till årsstämman 2025-06-10 var Irene Reuterfors Mattsson, Martin Svensson, Daniel Rystedt, Linnea Lindkvist (avgick 24-06-27) och suppleant Leila Ekman.

Styrelsearbete

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10 och konstituerande möte samma dag.

Föreningens revisor

Kristina Rappe har varit föreningens revisor fram till föreningsstämman. Ny revisor är John Tengbom

Fastighetsunderhåll

Endast löpande underhåll av fastigheten har skett.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019-2048. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren. 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.

Styrelsens uppdrag

Styrelsen har enligt lag ett ansvar för föreningens ekonomi, förvaltning och organisation. Det innebär bl.a. att styrelsen ska sköta långsiktig och löpande förvaltning av föreningens angelägenheter, fastigheten och dess funktioner och se till att förvaltningen av fastigheten sköts på ett bra sätt. Uppdraget omfattar ett ansvar för att egenkontroll genomförs inom olika områden. I styrelsens ansvar för ekonomin ingår att se till att den löpande bokföringen och redovisningen sker på ett bra sätt, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Styrelsen fattar även beslut bl.a. om medlemsansökningar och tillstånd till renoveringar. Styrelsen ansvarar för att bostadsrättsföreningen följer lagen i all sin verksamhet.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen och det löpande underhållet i föreningen sköts dels av föreningen själv genom styrelsen, dels genom att styrelsen anlitar olika hantverkare vid behov t.ex. rörmokare, låssmed och elektriker, dels genom avtal med underleverantörer vad avser hissen, städningen, snöröjningen och värmepannan.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Föreningen har en hemsida på Boappa.

Fastigheten var under år 2025 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Medlemmar

Föreningen har 13 lägenheter och 21 medlemmar.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret 2025 har en lägenhet, nr 1301, överlåtit till två nya medlemmar.

Drift och underhåll

Händelser under verksamhetsåret 2025 (1.1.2025-31.12. 2025)

- Avgiftshöjning med 20 procent trädde i kraft 2025-01-01
- Tre tillstånd till andrahandsuthyrning har meddelats
- Fastighetsdeklaration har ingetts till Skatteverket
- Reparation av värmepannan genom byte av cirkulationspump och expansionskärl
- Förnyad kamerainspektion av avloppsstammar
- Oljud från takfläkt till lgh 1502 har åtgärdats av lägenhetsinnehavaren
- Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten
- Utredning om ev. försäljning av gårdshuset

Händelser efter verksamhetsåret fram till 2026-06-08

- Avgiften lämnades oförändrad för år 2026
- Förnyad översyn av pannan och elementen i lägenheterna
- Tillstånd till renovering av lgh 1301
- Tillstånd till renovering av lgh 1401
- Överlåtelse av lgh 1401 till två nya medlemmar
- Sedvanligt löpande underhåll av fastigheten
- Fortsatt utredning om ev. försäljning av gårdshuset

Sammanställning, ordföranden har ordet

År 2025 var ur ekonomisk synpunkt mycket gynnsamt för föreningen. Höjningen av avgiften med 20 % vid årsskiftet gav ett tillskott på 112 tkr, jämfört med föregående år. Kostnaden för underhåll minskade med 41 tkr och räntekostnaderna, genom omläggning av lån, med 28 tkr. Resultatet blev ca 59 tkr efter avskrivning med 92 tkr. Det kassaflödespåverkande resultatet blev därmed ca 151 tkr. Detta kan jämföras med ett kassaflödesresultat på ca 21 tkr föregående år, dvs. en rejäl kassaflödesförbättring baserat på de tre olika posterna, högre årsavgift och lägre, såväl ränte- som fastighetskostnader.

En granskning av fastighetskostnaderna visar att värmekostnaderna ökade med 11 tkr. Kostnaderna för el, vatten och avlopp, renhållning, städning, hissar, fastighetsskatt och försäkringspremier förblev i stort sett oförändrade, med ökning eller minskningar inom 3 tkr för varje enskild post. Övriga kostnader uppvisade gynnsamma avvikelser genom en minskning av bredbandskostnader med 7 tkr och reparationer och underhåll av fastigheten med hela 43 tkr, dvs. ur underhållssynpunkt ett mycket gynnsamt år. Årets goda utfall kan dock inte tas till intäkt för att kostnaderna för innevarande år kan hållas på lika låg nivå. Inflationen, som ger höjda priser från leverantörer av tjänster, men framför allt de gynnsamt låga underhållskostnaderna 2025 och den kalla vintern i år talar för ökade kostnader 2026, om än inom en fullt rimlig nivå. Det bör innebära ett gott kassaflödesresultat/sparande om än lägre än år 2025.

Ingen avgiftshöjning planeras i nuläget, men frågan omprövas löpande givet att föreningen som alla andra föreningar påverkas av inflation och räntor stiger, eller om oförutsedda händelser inträffar.

Föreningen har en underhållsplan som gäller för åren 2019 – 2048, vilken vi följer som ett planeringsunderlag. Väl att märka är att denna plan baseras på generella återkomsttider för olika större reparationer, medan den faktiska tidpunkten för dessa reparationer är beroende av det faktiska behovet, vilket såväl kan påskynda som senarelägga reparationerna. Underhållsplanen är så gammal, nästan 7 år, att kostnaderna i dagens penningvärde är underskattade.

Finansiering av framtida större åtaganden kan ske genom t.ex. avgiftshöjningar och/eller nya lån.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreningens ekonomi är god och stabil med en relativt låg belåning och bra nyckeltal förutom för sparandet, även om detta ökade 2025. Dock är vi som en liten förening sårbara, där små störningar kan få stor effekt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	678	568	519 000	502 000
Resultat efter finansiella poster	59	-110	-107 000	-39 000
Soliditet %	66	65	66	66
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	641	547	490	491
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 313	2 313	2 316	2 420
Sparande (kr) per kvadratmeter	58	-23	-19	47
Räntekänslighet %	3,6	4,4	4,9	5,1
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	219	211	203	209
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 313	2 313	2 316	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	97	94	

Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Tas oftast ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll.

Skuldsättning (kr) per kvadratmeter = Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan (samt ev hyresrättsyta) i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande (kr) per kvadratmeter = Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet = För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den. Ett riktmärke kan vara att en räntehöjning med 1% kan leda till en avgiftshöjning med upp till ca 10%.

Energikostnad (kr) per kvadratmeter = Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten. En energikostnad/kvm upp till 250 kr är att beteckna som bra.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 292 189	1 996 250	663 282	-1 074 961	-109 693
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-109 693	109 693
Förändring yttre fond			84 000	-84 000	
Årets resultat					59 416
Belopp vid årets utgång	3 292 189	1 996 250	747 282	-1 268 654	59 416

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 268 653
Årets resultat	59 416
<i>Summa</i>	<i>-1 209 237</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	84 000
Balanseras i ny räkning	-1 293 237
<i>Summa</i>	<i>-1 209 237</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	2		
Årsavgifter samt övriga intäkter		677 513	567 829
Summa nettoomsättning		677 513	567 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-441 971	-478 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-92 000	-86 000
Summa rörelsekostnader		-533 971	-564 748
Rörelseresultat		143 542	3 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 600	3 555
Räntekostnader		-85 726	-116 329
Summa finansiella poster		-84 126	-112 774
Resultat efter finansiella poster		59 416	-109 693
Resultat före skatt		59 416	-109 693
Årets resultat		59 416	-109 693

BALANSRÄKNING

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

6 845 000

6 937 000

Summa materiella anläggningstillgångar

6 845 000

6 937 000

Summa anläggningstillgångar

6 845 000

6 937 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 555

6 043

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

33 263

25 679

Summa kortfristiga fordringar

39 818

31 722

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

114 558

114 558

Summa kortfristiga placeringar

114 558

114 558

Kassa och bank

Kassa och bank

306 565

237 094

Summa kassa och bank

306 565

237 094

Summa omsättningstillgångar

460 941

383 374

SUMMA TILLGÅNGAR

7 305 941

7 320 374

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser	3 292 189	3 292 189
Kapitaltillskott	96 250	96 250
Upplåtelseavgifter	1 900 000	1 900 000
Fond för yttre underhåll	747 282	663 282
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 035 721</i>	<i>5 951 721</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 268 653	-1 074 961
Årets resultat	59 416	-109 693
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 209 237</i>	<i>-1 184 654</i>

Summa eget kapital**4 826 484****4 767 067****Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av långfristiga skulder	6	2 385 120	2 385 120
Förskott på avgifter och hyror		29 284	42 906
Leverantörsskulder		49 053	92 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 000	33 222

Summa kortfristiga skulder**2 479 457****2 553 306****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****7 305 941****7 320 373**

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	143 542	3 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	92 000	86 000
Räntenetto	-84 126	-112 774
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>151 416</i>	<i>-23 693</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-22 138	3 065
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-59 807	28 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 471	8 325
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-3 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-3 153
Årets kassaflöde	69 471	5 172
Likvida medel vid årets början	237 094	231 922
Likvida medel vid årets slut	306 565	237 094

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhålls.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter	660 905	548 664
	Övriga intäkter	16 608	19 165
	Summa	677 513	567 829

Årsavgifter täcker föreningens kostnader förutom vad som debiteras separat d v s parkering och bredband/tv samt vad som framgår av föreningens stadgar.

Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Elkostnader	16 335	16 186
	Uppvärmning	175 417	164 709
	Vatten och avlopp	33 627	36 902
	TV/Bredband	33 070	40 476
	Städning	18 492	17 460
	Renhållning	47 299	49 488
	Reparationer och underhåll	18 171	61 543
	Fastighetsskatt/avgift	22 998	20 630
	Försäkring	25 679	24 739
	Hissar	11 467	11 161
	Övriga kostnader	9 848	8 706
	Redovisningstjänster	29 568	26 748
		441 971	478 748

Not 4 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 5 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden Byggnader	5 192 961	5 192 961
Utgående anskaffningsvärden	5 192 961	5 192 961
Ingående avskrivningar	-425 962	-339 962
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-92 000	-86 000
Utgående avskrivningar	-517 962	-425 962
Ingående anskaffningsvärde mark	2 170 001	2 170 001
Utgående anskaffningsvärde	2 170 001	2 170 001
Redovisat värde	6 845 000	6 937 000
Taxeringsvärden	27 723 000	27 723 000

Boytan utgör 1031 kvm. Lokalyta avseende föreningslokal utgör 16 kvm.

Not 6 Upptagna lån	2025-12-31	2024-12-31
SBAB 3,04% ränta. Villkorsändring 26-12-02	-750 000	-750 000
Handelsbanken 4,30% ränta. Avslutat	-	-235 120
SBAB 3,04% ränta. Villkorsändring 27-01-04	-1 635 120	-1 400 000
	-2 385 120	-2 385 120

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 7 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 498 000	2 498 000
Summa ställda säkerheter	2 498 000	2 498 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-23

UNDERSKRIFTER

Stockholm:

Irene Reuterfors-Mattsson

Martin Svensson

Adam Jörtsö

C-G Göransson

Axel Lundholm

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Tengbom
Revisor