

Årsredovisning
för
BRF Blåklinten 10

769603-8962

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF Blåklinten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-17 och fastigheten Blåklinten 10 (byggnad och tomt) förvärvades 2000-08-23. Blåklinten 10 är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 10 på Upplandsgatan 71 i Stockholms kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygghansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887 och består av bostadsrätter fördelade över sex våningsplan, samt kommersiella lokaler med ingång från gatuplan. Byggnadens totalyta uppgår till 2 300 kvadratmeter varav 2 097 kvadratmeter utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter vid årets slut 26 lägenheter som bostadsrätt och fyra lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Hagerfors Invest & Finans AB	34	2026-12-31
Karl-Johan Hjerling AB	43	2028-12-31
Fringe i Stockholm AB	35	2029-11-30
Olympio Hälsa AB	91	2029-02-28

Byggnadernas tekniska status

Kontinuerlig genomgång sker av fastigheten för att säkerställa fastighetens långsiktiga kvalitet och underhåll samt den yttre miljön. Förebyggande underhåll begränsar föreningens underhållskostnader på lång sikt och bevarar fastighetens kulturvärde. Genom fortsatt omsorg och kvalitetsmedvetande vid underhåll och genomförande av ombyggnader eftersträvar föreningen att undvika oplanerade och okontrollerbara underhållskostnader. Underhållsplan avseende planerade och förväntade åtgärder finns.

Förvaltning

Styrelsen har biträtt av Botema Fastighets AB avseende ekonomisk förvaltning och den tekniska förvaltningen har skett med hjälp av externa hantverkare vid behov. Trapphusstädning sköts av extern leverantör.

Övriga avtal

Föreningen har avtal med Ownit och ComHem avseende bredband och kabel-TV. Bredband via Ownit, hastighet 1000/1000 Mbps, ingår i månadsavgiften.

Väsentliga händelser under året

Under året uppdaterades underhållsplanen och avgifterna höjdes med 10%, den första höjningen på över 20 år. Föreningens ekonomi är mycket solid och skuldsättningen låg.

Lägenhetsförsäljning

Under året har 1 lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Medlemmar

Antal medlemmar 2024-12-31	34
Antal tillkommande medlemmar under 2025	2
Antal avgående medlemmar under 2025	1
Antal medlemmar 2025-12-31	35

Styrelsen

Styrelsen har under år 2025 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Anders Fagerlund	Ledamot	Ordförande
John Reinbrand	Ledamot	
Ebba Arvidsson	Ledamot	
Carin Ståhlberg	Ledamot	
Börje Shameti Lewin	Suppleant	
Barbro Lennartsson Nordberg	Suppleant	
Markus Lundborg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit tio (10) protokollförda sammanträden.

Revisor

Baker Tilly Mapema, Staffan Zander

Valberedning

Valberedningen består av Linda Åhlström och Erik Joelsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20

Föreningens ekonomi

Årets resultat på +192 980kr var bättre än väntat och ett av de bästa resultaten i Brf historia. I grunden är resultatet en effekt av god kostnadskontroll och en väl underhållen fastighet men det finns även ett par extraordinära poster. För det första fick Brf en momsåterbäring för åren 2019-2024 på drygt 200 000kr och för det andra försköts en planerad fönstermålning, från 2025 till 2026 dvs kostnaden kommer det innevarande året istället.

Enligt Brf uppdaterade underhållsplan kommer ett par större projekt antagligen att genomföras under de närmaste åren och för att öka den finansiella flexibiliteten inför dessa projekt höjdes medlemsavgifterna med 10% från och med 1/7 2025. En ytterligare 10% höjning kommer även att ske per den 1/7 2026. Avgiftshöjningarna var de första på över 20 år och medlemsavgifterna är även efter dessa höjningar låga. Föreningens lån uppgår endast till 4,5mkr vilket innebär att skuldsättningen är mycket låg.

Samtliga fyra kommersiella lokaler i fastigheten är uthyrda och hyresintäkterna motsvarar nästan en tredjedel av Brf ordinarie intäkter. Två av lokalerna bytte ägare under året, med oförändrade hyresvillkor.

Fastighetens totala kostnader, exklusive avskrivningar och räntor, minskade med 7% under året. Förutom lägre kostnader för reparationer och underhåll så minskade även kostnaderna för el, värme och vatten.

Lån

Föreningen har två lån hos Swedbank om 4 500 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 486	1 483	1 467	1 351	1 317
Resultat efter finansiella poster	192	-261	-182	-456	-210
Soliditet (%)	84	84	84	84	85
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)*	486	486	482	383	383
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 146	2 146	2 146	2 146	2 146
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*	1 957	1 957	1 957	0	0
Sparande per kvm totalyta(kr)	111	63	73	65	0
Räntekänslighet (%)	4	4	4	5	0
Energikostnad per kvm totalyta(kr)	245	265	260	167	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	60	68	66	0	0

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

I årsavgiften ingår individuella mätningar av el.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr):

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)*

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023, någon beräkning har ej utförts för tidigare jämförelseår

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	25 343 992			25 343 992
Upplåtelseavgift	12 914 920			12 914 920
Fond för yttre underhåll & balkongfond	3 792 630		196 549	3 989 179
Balanserat resultat	-13 980 927	-261 109	-194 149	-14 436 185
Årets resultat	-261 109	261 109	192 980	192 980
Totalt	27 809 506	0	195 380	28 004 886

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 436 185
årets vinst	192 980
	-14 243 205

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	297 423
i ny räkning överföres	-14 540 628
	-14 243 205

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 485 864	1 482 824
Övriga rörelseintäkter	2	223 804	5 704
Summa rörelseintäkter		1 709 668	1 488 528
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-727 892	-842 574
Driftskostnader	4	-266 736	-315 052
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-127 861	-110 206
Avskrivningar	6	-275 678	-297 048
Summa rörelsekostnader		-1 398 166	-1 564 879
Rörelseresultat		311 502	-76 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 574	13 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 096	-198 677
Summa finansiella poster		-118 522	-184 757
Resultat efter finansiella poster		192 980	-261 109
Årets resultat		192 980	-261 109

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 728 987	31 986 502
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	18 163
Summa materiella anläggningstillgångar		31 728 987	32 004 665
Summa anläggningstillgångar		31 728 987	32 004 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		331 325	261 965
Övriga fordringar		254 346	34 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 901	49 373
Summa kortfristiga fordringar		636 572	346 289
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		904 384	649 759
Summa kassa och bank		904 384	649 759
Summa omsättningstillgångar		1 540 957	996 049
SUMMA TILLGÅNGAR		33 269 944	33 000 713

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

38 258 912

38 258 912

Fond för yttre underhåll & Balkongfond

3 989 179

3 792 630

Summa bundet eget kapital

42 248 091

42 051 542

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-14 436 185

-13 980 927

Årets resultat

192 980

-261 109

Summa ansamlad förlust

-14 243 205

-14 242 036

Summa eget kapital

28 004 886

27 809 506

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

4 500 000

4 500 000

Skatteskulder

0

466

Övriga skulder

235 557

203 353

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

529 501

487 389

Summa kortfristiga skulder

5 265 058

5 191 208

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 269 944

33 000 713

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	192 980	-261 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	275 678	297 048
Betald skatt	-27 232	-1 712

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

441 426 34 227

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-69 360	12 501
Förändring av kortfristiga fordringar	-194 157	-1 563
Förändring av leverantörsskulder	6 843	-52 825
Förändring av kortfristiga skulder	42 072	-36 906

Kassaflöde från den löpande verksamheten

226 824 -44 566

Finansieringsverksamheten

Balkongfond	2 400	0
Erhållna deposition	25 401	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

27 801 0

Årets kassaflöde

254 625 -44 566

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	649 759	694 325
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

904 384 649 759

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar”

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Ombyggnation	10 år
Elinstallation	5 år
Tvättmaskiner	5 år

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	885 009	842 865
Hyror lokaler	421 024	414 500
Balkong	0	2 400
Fast.skatt m moms	41 411	38 580
El	102 420	144 879
El fast kost ej moms	31 200	31 200
El fast kost moms	4 800	2 400
Ovk	0	6 000
	1 485 864	1 482 824

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och el.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 049	5 204
Ers. sopor	517	500
Moms återbäring år 2019-2024	219 238	0
	223 804	5 704

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-41 374	-154 779
Markytor, trädgård	-2 354	-3 150
El	-181 601	-183 925
Värme	-334 365	-336 170
Vatten och avlopp	-90 782	-94 190
Sophämtning/renhållning	-77 415	-70 359
Öresutjämning	-1	-1
	-727 892	-842 574

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-29 753	-28 398
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 700	-1 638
Hisservice	-3 910	-60 156
Övriga fastighetskostnader	-61 654	-23 636
Fastighetsförsäkring	-70 005	-67 177
Kabel-tv	-6 192	-6 100
Bredband	-37 152	-37 152
Fastighetsskatt	-86 234	-80 960
Snöröjning	-13 317	-15 280
Balansering av elkostnader	43 181	5 446
Öresutjämning	0	-1
	-266 736	-315 052

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsförvaltning	-63 550	-66 732
Möteskostnader	-14 630	-13 869
Bankkostnader	-3 065	-3 045
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 671	-5 581
Revisionsarvoden	-24 445	-19 954
Konsultarvoden	-15 657	0
Övriga externa kostn	-845	-1 024
Öresutjämning	2	-1
	-127 861	-110 206

Not 6 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-256 284	-256 284
Tvättmaskiner	-18 163	-18 164
Home Solutions	-1 231	-22 600
	-275 678	-297 048

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	36 730 526	36 730 526
Utgående anskaffningsvärde	36 730 526	36 730 526
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 244 024	-4 965 140
Årets avskrivningar enligt plan	-257 515	-278 884
Utgående avskrivning enligt plan	-5 501 539	-5 244 024
Planenligt restvärde vid årets slut	31 228 987	31 486 502
Taxeringsvärde		
Byggnad	36 187 000	31 736 000
Mark	62 954 000	69 122 000
	99 141 000	100 858 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	95 000 000	97 000 000
Lokaler	4 141 000	3 858 000
	99 141 000	100 858 000
Ackumulerade anskaffningsvärden inventarier		
Vid årets början	81 600	81 600
Utgående anskaffningsvärde	81 600	81 600
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-81 600	-81 600
Utgående avskrivning enligt plan	-81 600	-81 600
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	31 228 987	31 486 502
Ombyggnad - Inköp lokal	500 000	500 000
	31 728 987	31 986 502

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 819	90 819
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 819	90 819
Ingående avskrivningar	-72 656	-54 492
Årets avskrivningar	-18 163	-18 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 819	-72 656
Utgående redovisat värde	0	18 163

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek	2,422	2026-02-28	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	2,458	2026-01-28	1 500 000	1 500 000
			4 500 000	4 500 000
Kortfristig skuld			4 500 000	4 500 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 10 Ställda säkerheter

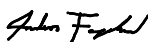
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000 10 000 000	10 000 000 10 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades:
Stockholm 2026-04-14



Anders Fagerlund (17 apr. 2026 18:15:17 GMT+2)

Anders Fagerlund
Ordförande



John Reinbrand (20 apr. 2026 14:52:52 GMT+2)

John Reinbrand
Ledamot



Ebba Arvidsson (17 apr. 2026 19:23:29 GMT+2)

Ebba Arvidsson
Ledamot



Carin Ståhlberg (21 apr. 2026 08:32:38 GMT+2)

Carin Ståhlberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Mapema AB



Staffan Zander (21 apr. 2026 09:01:21 GMT+2)

Staffan Zander
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025 769603-8962 BRF Blåklinten 10 2026-04-14

Slutgiltig revideringsrapport

2026-04-21

Skapad:	2026-04-17
Av:	Börje Shameti Lewin (borjelewin@gmail.com)
Status:	Signerat
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAASJP9y8cNvVlaAW-yMA50Z1x0TmPWZXnO

"Årsredovisning 2025 769603-8962 BRF Blåklinten 10 2026-04-14" – historik

-  Dokumentet skapades av Börje Shameti Lewin (borjelewin@gmail.com)
2026-04-17 - 16:03:16 GMT
-  Dokumentet skickades med e-post till Anders Fagerlund (anders.fagerlund@gmail.com) för signering
2026-04-17 - 16:03:20 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av Anders Fagerlund (anders.fagerlund@gmail.com)
2026-04-17 - 16:04:49 GMT
-  Dokumentet har e-signerats av Anders Fagerlund (anders.fagerlund@gmail.com)
Signaturdatum: 2026-04-17 - 16:15:17 GMT – Tidskälla: server
-  Dokumentet skickades med e-post till ebbaarvidsson@hotmail.com för signering
2026-04-17 - 16:15:20 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av ebbaarvidsson@hotmail.com
2026-04-17 - 17:22:46 GMT
-  Signerare ebbaarvidsson@hotmail.com angav namnet Ebba Arvidsson vid signering
2026-04-17 - 17:23:27 GMT
-  Dokumentet har e-signerats av Ebba Arvidsson (ebbaarvidsson@hotmail.com)
Signaturdatum: 2026-04-17 - 17:23:29 GMT – Tidskälla: server
-  Dokumentet skickades med e-post till john.reinbrand@gmail.com för signering
2026-04-17 - 17:23:31 GMT
-  E-postmeddelandet har visats av john.reinbrand@gmail.com
2026-04-20 - 12:48:42 GMT

 Signerare john.reinbrand@gmail.com angav namnet John Reinbrand vid signering

2026-04-20 - 12:52:50 GMT

 Dokumentet har e-signerats av John Reinbrand (john.reinbrand@gmail.com)

Signaturdatum: 2026-04-20 - 12:52:52 GMT – Tidskälla: server

 Dokumentet skickades med e-post till carin.stahlberg@me.com för signering

2026-04-20 - 12:52:55 GMT

 E-postmeddelandet har visats av carin.stahlberg@me.com

2026-04-21 - 06:20:31 GMT

 Signerare carin.stahlberg@me.com angav namnet Carin Ståhlberg vid signering

2026-04-21 - 06:32:36 GMT

 Dokumentet har e-signerats av Carin Ståhlberg (carin.stahlberg@me.com)

Signaturdatum: 2026-04-21 - 06:32:38 GMT – Tidskälla: server

 Dokumentet skickades med e-post till Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se) för signering

2026-04-21 - 06:32:41 GMT

 E-postmeddelandet har visats av Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)

2026-04-21 - 07:00:55 GMT

 Dokumentet har e-signerats av Staffan Zander (staffan.zander@bakertilly.se)

Signaturdatum: 2026-04-21 - 07:01:21 GMT – Tidskälla: server

 Avtal har slutförts.

2026-04-21 - 07:01:21 GMT