

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Blåklinten 17

Org.nr 702002-8333

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Stockholms kommun, stadsdel Vasastan och har beteckning Blåklinten 17.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande åtta lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt och två lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaderna hör också ett garage.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners.

Den totala boytan enligt taxeringsbeskedet (2019) uppgår till 1 103 m², varav 743 m² utgör lägenhetsyta och 514 m² lokalyta.

Lägenhetsfördelning

8 st 2-3 rum och kök

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-20

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1974-03-07

Föreningens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med årets vinst.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Utförda historiska underhåll

2013	Byte av fastighetens gemensamma el-central
2013	Takmålning samt montering av snörasskydd och takstegar
2015	Byte av samtliga fönster i fastigheten utvändigt
2015	Förbättrat belysning i garaget, installerat IR-deckare
2016	Säkerhetslösning på entréplan och gallergrind på plan 1
2017	Förbättring av taksäkerhet, installation av säkerhetsvajer och gångbryggor
2018	Nytt badrum efter läckage i rör i hyreslokal (Yoga)
2018	Ny säkerhetsdörr och klompletterande koddosor till garaget
2019	Installation av fastighetsnät för samtliga lägenheter och lokaler
2019	Installation av kameraövervakning
2020	Uppgradering av sopkarusell med optisk sensor
2020	Tätning fönster kontorslokal
2021	Trapphusrenovering

2021	Ny ventilationslösning kontorslokal
2021	Renovering kontorslokal
2022	Installation av matsorteringskärl
2024	Stamrenovering av källarplan, gatuplan och våningsplan 1
2024	Ny ventilationslösning kontorslokal (101)
2024	Renovering av kontorslokal (101) på gatuplan och del av källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nytorget Fastigheter AB
Fastighetsskötsel	Firma Lennart Rudholm

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2024 haft följande sammansättning:

Richard Eklund	Ordförande
Stefan Andersson	Ledamot
Henrik Haij	Ledamot
Mats Eklund	Suppleant

Valberedning

Ej aktuellt

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Emma Johansson, auktoriserad revisor Deltarev KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. Styrelsen har under året haft 4 protokollförda möten. En extra föreningsstämma hölls 2024-12-06.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningen har inte tagit ut några årsavgifter under 2024.

Budget för nästa år

Budget för 2025 inkluderar slutförandet av renovering av kontorslokal (101) samt ombyggnation av lokalyta på våningsplan 1 till lägenheter samt renovering av hiss.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2033.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyresavtal med Yoga upphörde 2024-01-31, därefter skedde utflytt.
- Minskat uthyrbar lokalarea av kontorslokal (101) till att avse gatuplan och del av källare.
- Ny ventilationslösning kontorslokal (101).
- Renovering av kontorslokal (101) på gatuplan och del av källare.
- Tecknat avtal med ny hyresgäst för renoverad del av kontorslokal (101).
- Extra föreningsstämma där det beslutades att bygga om lokalytan på våningsplan 1 till lägenheter och upplåta två bostadsrätter samt finansiering för projektet.
- Upphandlat projektledning för ombyggnationen och påbörjat arbetet med förfrågningsunderlag.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 10 st.

Flerårsjämförelse	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	445 538	1 187 270	1 129 301	1 026 134
Resultat efter finansiella poster	-413 232	311 736	295 003	-1 138 109
Soliditet*	47%	97%	91%	90%
Yttre fond	3 111 356	2 799 620	2 504 617	3 642 726
Taxeringsvärde	46 800 000	46 800 000	46 800 000	40 600 000
Sparande till underhåll och investeringar	-327	311	297	315
Energikostnad/m2 all uthyrd och upplåten yta	275	258	280	242

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	2024
Rörelseintäkter	445 537
Rörelsekostnader	-903 398
Finansiella poster	44 629
Årets resultat	-413 232
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	31 755
Årets sparande	-381 477
Årets sparande per kvm total yta	-327

Eget kapital

	Insatser	Fond, yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	1 481 500	2 799 620	311 736	4 592 856
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond		311 736	-311 736	0
I anspråkstagande av yttre fond				
Årets resultat			413 232	-413 232
Belopp vid årets utgång	1 481 500	3 111 356	413 232	5 006 088

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	0
årets resultat	-413 232
	-413 232

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	253 965
i ny räkning överföres	-667 197
	-413 232

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	445 538	1 187 270
Övriga rörelseintäkter	3	<u>0</u>	<u>25 931</u>
		445 538	1 213 201
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Driftskostnader	4	-524 492	-480 963
Reparation och underhåll	5	-67 493	-82 143
Övriga föreningskostnader	6	-279 658	-350 143
Avskrivningar	7	<u>-31 755</u>	<u>-50 484</u>
		-903 398	-963 733
Rörelseresultat		-457 860	249 468
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		44 665	62 268
Räntekostnader	9	<u>-37</u>	<u>0</u>
Summa resultat från finansiella poster		44 628	62 268
Resultat efter finansiella poster		-413 232	311 736
Årets resultat		-413 232	311 736

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	2 677 635	1 318 624
Pågående projekt	8	2 406 825	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 084 460	1 318 624
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	1 200	1 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 200	1 200
Summa anläggningstillgångar		5 085 660	1 319 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		347 146	10 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 105	30 754
		379 251	41 486
Kassa och bank		3 365 423	3 374 556
Summa omsättningstillgångar		3 744 674	3 416 042
SUMMA TILLGÅNGAR		8 830 334	4 735 866

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 481 500	1 481 500
Fond för yttre underhåll		3 111 356	2 799 620
		<u>4 592 856</u>	<u>4 281 120</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-413 232	311 736
		<u>-413 232</u>	<u>311 736</u>
Summa eget kapital		4 179 624	4 592 856
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		828 264	14 820
Skatteskulder		1 354	13 292
Övriga skulder		3 665 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>156 092</u>	<u>114 898</u>
Summa kortfristiga skulder		4 650 710	143 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 830 334	4 735 866

Kassaflödesanalys

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -457 860 249 468

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 31 755 50 484

-426 105 299 952

Erhållen ränta 44 665 62 268

Erlagd ränta -37 0

Betald inkomstskatt 0 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före **-381 477 362 220**

förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning av rörelsefordringar -337 765 0

Minskning av rörelsefordringar 0 2 446

Ökning av rörelseskulder 842 700 0

Minskning av rörelseskulder 0 -266 417

Kassaflöde från den löpande verksamheten **123 458 98 249**

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar -3 797 591 0

Försäljning av inventarier 0 0

-3 797 591 0

Finansieringsverksamheten

Upplåtelse bostadsrätter 0 0

Upptagna lån 3 665 000 0

Amortering av skuld 0 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **3 665 000 0**

Årets kassaflöde **-9 133 98 249**

Likvida medel vid årets början **3 374 556 3 276 307**

Likvida medel vid årets slut **3 365 423 3 374 556**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inneburit komponentuppdelning av fastigheten och förändring av avskrivningstiden med anledning av detta.

Utöver det har inte övergången till K3 föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering sker.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda livslängden.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Yttertak	40 år
Rör/VVS/Värme/Ventilation	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgift på bostadsdelen uppgår till 1 630 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatt utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Hyresintäkter lokaler	395 942	1 127 270
	Hyresintäkter p-platser	49 596	60 000
		<u>445 538</u>	<u>1 187 270</u>
Not 3	Övriga intäkter	2024	2023
	Övriga intäkter	0	25 931
		<u>0</u>	<u>25 931</u>
Not 4	Driftskostnader	2024	2023
	Vatten	38 324	30 382
	Värme	187 260	175 969
	El	95 239	97 249
	Sophantering	27 536	21 554
	Snöröjning	6 250	6 250
	Kabel-TV	12 876	12 256
	Servitutkostnad	10 011	9 398
	Fastighetsförsäkring	33 469	30 201
	Fastighetsförvaltning	58 489	51 805
	Städning	32 812	30 500
	Hiss enligt avtal	13 549	7 251
	Övriga avtal	8 677	8 148
		<u>524 492</u>	<u>480 963</u>
Not 5	Reparationer och underhåll	2024	2023
	Lokal	48 425	12 367
	Fastighet	14 924	69 576
	Hissar	0	200
	Gård/utemiljö	4 144	0
		<u>67 493</u>	<u>82 143</u>
Not 6	Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2024	2023
	Fastighetsskatt	131 040	130 712
	Datakommunikation	24 016	23 973
	Revisionskostnad	27 625	17 500
	Trivselkostnader	4 500	4 733
	Administrativa kostnader	1 624	3 278
	Konsultkostnader	55 000	157 950
	Bankkostnader	23 967	2 177
	Föreningsavgifter	11 886	9 820
		<u>279 658</u>	<u>350 143</u>

Not 7 Byggnad och mark	2024	2023
Byggnad och mark	3 186 900	3 186 900
Årets anskaffning	1 390 766	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 577 666	3 186 900
Ingående avskrivningar	-1 868 276	-1 817 792
Årets avskrivningar	-31 755	-50 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 900 031	-1 868 276
Utgående restvärde enligt plan	2 677 635	1 318 624
I utgående restvärde ingår mark med	662 800	662 800
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	46 800 000	46 800 000
varav byggnad	16 800 000	16 800 000
Not 8 Pågående projekt	2024	2023
Årets anskaffning	2 406 825	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 406 825	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Övriga räntekostnader	-37	0
	-37	0
Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav	2024	2023
Insats Branchorganisation	1 200	1 200
	1 200	1 200
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	3 235	3 219
Försäkringspremier	11 472	10 525
Datakommunikation	5 925	5 925
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 473	11 085
	32 105	30 754

**Not 12 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda avgifter och hyror	35 744	7 500
Vatten	6 391	5 121
Sopor	4 589	3 546
Fjärrvärme	23 591	26 277
El	10 705	10 586
Städning	2 437	5 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 635	56 618
	<u>156 092</u>	<u>114 898</u>

Not 13 Ställda säkerheter

2024-12-31

2022-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar	3 665 000	Inga
------------------------	-----------	------

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Richard Eklund
Ordförande

Stefan Andersson

Henrik Hajj

Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emma Johansson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Henrik Haij

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Blåklinten 17

Serienummer: e0d3380549479e[...]d3aa82333a0a4

IP: 192.44.xxx.xxx

2025-04-28 08:20:09 UTC



STEFAN ANDERSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Blåklinten 17

Serienummer: 76471d73b559bb[...]656dcc3975e9d

IP: 194.218.xxx.xxx

2025-04-28 08:29:37 UTC



Richard Philip Roland Eklund

Ordförande

På uppdrag av: Brf Blåklinten 17

Serienummer: 8f63fe2e46dd3d[...]7bfcedf7a0025

IP: 98.128.xxx.xxx

2025-04-28 19:23:29 UTC



EMMA JOHANSSON

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: DeltaRev KB

Serienummer: 566f66fccc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2025-04-29 13:40:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.