

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Blåklinten**

702000-2049

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1920-10-16 som Bostadsföreningen Blåklinten 1 u.p.a. Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 1938, då även den nuvarande ekonomiska planen registrerades. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-07-30 hos Bolagsverket. De nya stadgarna följer i stort Fastighetsägarnas standardstadgar och innebär inga materiella ändringar jämfört med de tidigare stadgarna.

#### Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet förvärvades år 1920 och har beteckningen Blåklinten 1, Stockholm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. För uppvärmning används fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Fastighetens värdeår är 1930. Byggnadens totalyta enligt taxeringsbesked är 2 860 kvadratmeter, varav 2 316 kvadratmeter utgör lägenhetsyta 544 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostäderna:

- 1 rok 2
- 2 rok 9
- 3 rok 5
- 4 rok 2
- 5 rok 5
- 6 rok 3

Föreningen hyr ut lokalerna till följande hyresgäster:

- Friberg & Evers AB, 68 kvm
- Cordon Bleu AB, 312 kvm
- Odenplans Trafikskola AB, 128 kvm
- JKC Sweden AB, 77 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträckte sig fram till 2007. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

2002 Stambyte av samtliga rörstammar i fastigheten.

2003 Nya balkonger.

2005 Installation av bullerdämpande fönster.

2006 Ommålning av trapphus på Upplandsgatan.

2007 Sotning av kakelugnar/öppna spisar.

2008 Omisolering av gårdsbjälklag.

2010 Målning av fönster.

2011 Målning av tak, montering av skyddstegar och installation av värmekablar. Ommålning av trapphus på Karlbergsvägen.

2012 Installation av fastighetsnät.

2013 Byte av radiatorventiler.

2014 Nytt expansionskärl.

2015 Byte av horisontella stammar i källaren.

2016 Renovering av gårdsfasad och fönster.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-25 haft följande utseende:

Fredrik Bourn	Ledamot
Sara Westberg	Ledamot
Jonas Lindahl	Ledamot
David Haftor	Ledamot
Michael Wirström	Ledamot
Ulrika Lindström	Ledamot
Johan von Sydow	Ledamot
Sofia Borgblad	Suppleant
Joakim Karlsson	Suppleant
	Suppleant

### Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Lena Uller	Revisor
Sarah Roxström	Revisor
Guðrun Eriksson-Vanke	Revisorssuppleant

### Valberedning

Föreningsstämman uppdrog styrelsen att fungera som valberedning:

Tomas Roxström  
Magnus Holst

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året anlitat BEJO AB för den ekonomiska förvaltningen och Termorör AB för den tekniska förvaltningen.

## Övriga avtal

Kabel-TV: ComHem AB  
Fastighetsnät/bredband: Bahnhof  
Elektricitet: Telge Energi AB  
Hissar: Hisspartner i Stockholm AB  
Nätbolag: Fortum Markets AB  
Städning: Mickes Städ & Fönsterputs  
Värme: AB Fortum Värme  
Vatten: Stockholm Vatten AB

## Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 26 st.  
Av föreningens medlemslägenheter har under året 2 st överlåtits.  
Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer Bostadsrättslagen.

## Händelser under året

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Då föreningen inte genomfört några större projekt under året uppgår resultatet för 2017 till 92 806 kr. Det har även inneburit en viss förbättring av likviditeten och föreningen har kunnat amortera 250 000 kr på lånen under året. De likvida medlen uppgick till 750 152 kr per 31 december 2017.

Mindre underhållsprojekt har genomförts, bl.a. har lekplatsen på gården rustats upp, avloppsstammarna har spolats och nya kodlås installerats. Vidare har ny ventilation installerats i hyreslokalen i källaren på Upplandsgatan i enlighet med det kontrakt som tecknades 2016. Styrelsen har även låtit undersöka hållfastheten i gårdsbjälklaget, vilket visade sig vara utan anmärkning.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den verksamhet som bedrevs av föreningens hyresgäst Odenplans Trafikskola AB övertogs av en ny bilskola, Jarla Trafikskola Odenplan AB. I samband med överlåtelsen tecknade föreningen ett nytt hyresavtal med den nya ägaren. Avtalet löper på fem år. Föreningen räknar inte med att behöva investera något i lokalen för att anpassa till den nya hyresgästen.

Föreningen har tecknat avtal med en entreprenör för att renovera gatufasaden. Projektet beräknas pågå nästan hela 2018 och leda till att föreningen kommer ta upp nya lån.

En extra föreningsstämma hölls 2018-01-30 då nya stadgar antogs. Det krävs ytterligare ett stämmobeslut för att de nya stadgarna ska träda ikraft.

## Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	2 007 032	1 872 800	1 858 794	1 762 000
Resultat efter finansiella poster	92 806	334 010	247 870	96 000
Soliditet, %	24	23	36	33

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	472 223	354 553	13 900	1 104 533
Avsättning till fond för yttre underhåll			13 900	-13 900
Årets resultat				92 806
<b>Vid årets slut</b>	<b>472 223</b>	<b>354 553</b>	<b>27 800</b>	<b>1 183 439</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	1 090 633
årets resultat	92 806
Totalt	1 183 439
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	14 000
överföring till balanserat resultat	1 169 439
Totalt	1 183 439

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b><i>Föreningens intäkter</i></b>			
Årsavgifter		918 757	918 757
Hysesintäkter, tvättplats		4 500	4 500
Balkonger		6 600	6 600
Hyror lokaler		1 063 164	931 775
Övriga intäkter		14 011	11 168
<b>Nettoomsättning</b>		<b>2 007 032</b>	<b>1 872 800</b>
<b><i>Föreningens kostnader</i></b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	<i>1</i>	-1 686 071	-1 364 465
Avskrivning byggnad	<i>2</i>	-168 089	-145 583
<b>Rörelseresultat</b>		<b>152 872</b>	<b>362 752</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter		14	340
Räntekostnader		-60 080	-29 082
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92 806</b>	<b>334 010</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>92 806</b>	<b>334 010</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>92 806</b>	<b>334 010</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	<u>7 767 557</u>	<u>7 882 105</u>
		7 767 557	7 882 105
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>7 767 557</u>	<u>7 882 105</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 548	-
Övriga fordringar		16 071	32 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 977</u>	<u>19 183</u>
		38 596	51 428
<b>Kassa och bank</b>		<u>750 152</u>	<u>680 024</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>788 748</u>	<u>731 452</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>8 556 305</u>	<u>8 613 557</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		472 223	472 223
Upplåtelseavgifter		354 553	354 553
Fond för yttre underhåll		27 800	13 900
		<u>854 576</u>	<u>840 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 090 633	770 523
Årets resultat		92 806	334 010
		<u>1 183 439</u>	<u>1 104 533</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 038 015</u>	<u>1 945 209</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	3	<u>6 080 314</u>	<u>6 330 314</u>
		6 080 314	6 330 314
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		58 845	64 149
Skatteskulder		37 810	10 200
Övriga skulder		54 653	60 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 668	203 068
		<u>437 976</u>	<u>338 034</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>8 556 305</u>	<u>8 613 557</u>



## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp som motsvarar minst 1,5 % av utgående årsavgifter.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

*Anläggningstillgångar*

*% per år*

-Byggnader

1,5 %

## Noter

### Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskötsel	43 286	43 285
Städning	63 824	45 972
Sotning	183 670	5 050
Hiss	60 744	47 354
Gård	34 904	1 036
Pannrum, undercentral	4 826	7 996
Snöröjning	3 607	3 607
Reparation och underhåll	418 406	243 072
Elavgifter	45 270	48 962
Uppvärmning	403 820	433 746
Vatten och avlopp	42 218	40 164
Sophämtning	35 324	41 856
Fastighetsförsäkringar	48 111	36 360
Självrisk	-	53 400
Kabel-TV	70 206	70 660
Övriga fastighetskostnader	-	2 287
Fastighetsskatt	108 550	106 678
Styrelsearvoden	45 000	40 000
Ekonomisk förvaltning	47 942	57 805
Övriga förvaltningskostnader	13 730	15 415
Konsultarvoden	-	9 451
Arbetsgivaravgift, löneskatt	12 633	10 309
<b>Summa</b>	<b>1 686 071</b>	<b>1 364 465</b>

### Not 2 Byggnad och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	11 152 401	9 705 542
Årets inköp	53 541	1 446 859
Ingående avskrivning enligt plan	-3 270 296	-3 124 713
Årets avskrivning enligt plan	-168 089	-145 583
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 767 557</b>	<b>7 882 105</b>
Taxeringsvärde bostäder	62 600 000	62 600 000
Taxeringsvärde lokaler	7 436 000	7 436 000
	70 036 000	70 036 000

### Not 3 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,549 %		
Ingående bokfört värde	887 500	1 087 500
Årets amortering	-	-200 000
Utgående bokfört värde	887 500	887 500

Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,274 %		
Ingående bokfört värde	2 442 814	2 442 814
Årets amortering	-250 000	-
Utgående bokfört värde	2 192 814	2 442 814
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-01-25		
Ränta 1,77 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
<b>Summa utgående bokfört värde</b>	<b>6 080 314</b>	<b>6 330 314</b>

#### Not 4 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 700 000	6 700 000

#### Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Underskrifter

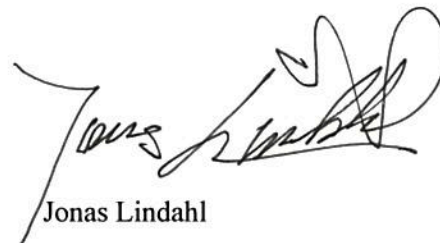
Stockholm 2018-02-28



Fredrik Bourn



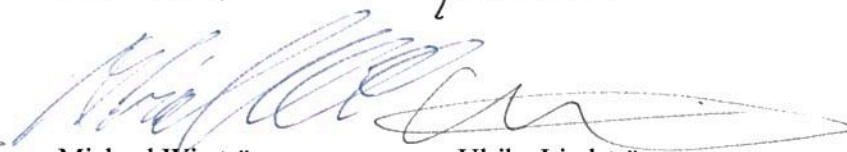
Sara Westberg



Jonas Lindahl



David Haftor



Michael Wirström

Ulrika Lindström



Johan von Sydow

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-26



Lena Uller  
Revisor



Sarah Roxström  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåklinten  
org nr 702000-2049

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Blåklintens finansiella ställning per 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåklinten för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i vinstdispositionen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2018-03-26



Lena Uller  
Revisor



Sarah Roxström  
Revisor