

Årsredovisning
för
BRF Blåklinten 19

716417-5205

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Blåklinten 19 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 för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket.

Fakta om föreningen

Föreningen äger fastigheten BRF Blåklinten 19 i Stockholms kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1890 och består av fyra flerbostadshus i tre till fem våningar samt ett fristående litet hus på den inre gården. I gatuhusens entréplan finns kontorslokaler. Byggnadernas totala bostadsrättsyta uppgår till 3379 kvadratmeter enligt taxeringsvärdet.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät 43 lägenheter med bostadsrätt samt två kontorslokaler med hyresrätt under 2025.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten bedöms vara i gott skick och inga större renoveringar är planerade.

Övrigt

Genomgång av byggnaderna görs regelbundet av den tekniska förvaltaren för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av fastighetens kvalitet och yttre miljö.

Förebyggande underhåll begränsar föreningens underhållskostnader på lång sikt och bevarar fastighetens kulturvärde. Genom fortsatt omsorg och kvalitetsmedvetande vid underhåll och ombyggnationer eftersträvar föreningen att undvika oplanerade underhållskostnader. Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Förvaltning

Styrelsen har anlitat Botema Fastighets AB för den ekonomiska förvaltningen och BK Fastighets AB för föreningens fastighetsskötsel.

Övriga avtal

Trappstädning	Miljörenen
Gårdar och plantering	Två Smälänningar
Hissdrift och underhåll	Stockholm hisservice
Elleverans	Ellevio
Internet	Ownit
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Styrelsen

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening. Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning

Anders Wickholm	Ledamot	Ordförande
Mikael Finder	Ledamot	Sekreterare
Philip Landén	Ledamot	Kassör
Anders Fallberg	Ledamot	
William Bley	Ledamot	
Marie Nordin	Suppleant	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Revisor

Lennart Agering

Valberedning

Carina Fornegård och Gunilla Paulin

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 maj 2025.

Medlemsinformation

Tre överlåtelse har skett under året.

Händelser under 2025

Renovering av samtliga fönster och fönsterkarmar har utförts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 985	2 966	2 860	2 640	2 320
Resultat efter finansiella poster	-2 209	-1 771	-3 049	-2 146	-1 502
Soliditet (%)	76,3	80,3	80,5	81,5	81,5
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	534	534	522	485	485
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	3 995	3 403	3 403	3 403	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	3 676	3 132	3 132	3 132	0
Sparande per kvm (kr)*	144	189	176	159	0
Räntekänslighet (%)*	8	6	6	7	0
Energikostnad (kr)*	240	240	225	252	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	51	60	60	62	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

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)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat uppgick till -2 209 002 kronor under verksamhetsåret. Resultatet är negativt då årets avskrivningar uppgick till 2 265 362 kronor vilket påverkar resultatet.

Upplysning vid förlust

Avgiftshöjning med 5% planeras under 2026 för att möta högre kostnader för underhåll, lån och värme.

Årsavgifter

Årsavgifterna lämnades oförändrade under 2022, 2024 och 2025. Under 2023 höjdes avgifterna med 10%. Höjningen motiveras av ökade räntor, energipriser och pris för underhåll.

Lån

Föreningen har lån hos Swedbank som vid början av året uppgick till 11 500 000 kr. Under 2025 togs ett nytt lån upp i Swedbank om 2 000 000 kr. Vid årets utgång hade föreningen totalt 13 500 000 kronor i lån hos Swedbank. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Uppgiftsskyldighet

Föreningens lån har rörlig ränta, extra amortering är planerad under 2026.

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 1 724 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlems insatser	38 808 736	0	0	38 808 736
Kapitaltillskott Balkonger	412 268	0	0	412 268
Upplåtelseavgift	27 124 465	0	0	27 124 465
Fond för yttre UH	4 603 125	0	287 688	4 890 813
Balanserat resultat	-16 930 637	-1 770 527	-287 688	-18 988 852
Årets resultat	-1 770 527	1 770 527	-2 209 002	-2 209 002
Belopp vid årets utgång	52 247 430	0	-2 209 002	50 038 428

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 988 852
årets förlust	-2 209 002
	-21 197 854

behandlas så att

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
till fond för yttre underhåll avsättes	490 203
i ny räkning överföres	-21 688 057
	-21 197 854

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	2 985 054	2 965 562
Övriga rörelseintäkter	2	520 754	19 606
Summa rörelseintäkter		3 505 808	2 985 168
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 314 731	-1 365 805
Driftskostnader	4	-609 698	-493 041
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-194 304	-108 447
Personalkostnader	6	-75 303	-68 995
Avskrivningar	7	-2 265 362	-2 262 133
Övriga rörelsekostnader	8	-967 261	0
Summa rörelsekostnader		-5 426 659	-4 298 421
Rörelseresultat		-1 920 851	-1 313 253
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 767	20 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 918	-477 775
Summa finansiella poster		-288 151	-457 274
Resultat efter finansiella poster		-2 209 002	-1 770 527
Årets resultat		-2 209 002	-1 770 527

Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	62 053 850	62 901 610
Inventarier, verktyg och installationer	9	134 087	151 986
Summa materiella anläggningstillgångar		62 187 937	63 053 596

Summa anläggningstillgångar

62 187 937 63 053 596

Omsättningstillgångar

Varulager m. m.

Pågående arbete för annans räkning		126	126
Summa varulager		126	126

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		647 786	655 305
Övriga fordringar		273 434	16 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 733	110 505
Summa kortfristiga fordringar		1 035 953	781 881

Kassa och bank

Kassa och bank		2 375 740	1 265 395
Summa kassa och bank		2 375 740	1 265 395
Summa omsättningstillgångar		3 411 819	2 047 402

SUMMA TILLGÅNGAR

65 599 755 65 100 998

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 933 201	65 933 201
Förlagsinsatser	412 268	412 268
Fond för yttre underhåll	4 890 813	4 603 125
Summa bundet eget kapital	71 236 282	70 948 594

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-18 988 853	-16 930 638
Årets resultat	-2 209 002	-1 770 527
Summa ansamlad förlust	-21 197 854	-18 701 165
Summa eget kapital	50 038 428	52 247 430

Långfristiga skulder

Övriga skulder	288 315	191 650
Summa långfristiga skulder	288 315	191 650

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 500 000	11 500 000
Leverantörsskulder		807 150	161 548
Skatteskulder		7 663	30 490
Övriga skulder		32 018	59 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		926 181	910 178
Summa kortfristiga skulder		15 273 013	12 661 919

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

65 599 755

65 100 998

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 209 002	-1 770 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 232 623	2 262 133
Betald skatt	-94 541	-7 553

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

929 080 484 053

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	7 519	-183 054
Förändring av kortfristiga fordringar	-189 877	-8 656
Förändring av leverantörsskulder	645 602	-172 847
Förändring av kortfristiga skulder	-11 681	-4 720

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 380 644 114 777

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 366 964	0
--	------------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 366 964 0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån och inbetalda depositioner	2 096 665	0
---	-----------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 096 665 0

Årets kassaflöde

1 110 345 114 777

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 265 395	1 150 618
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

2 375 739 1 265 395

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några väsentliga förändringar i tillämpade redovisningsprinciper förutom att bokfört värde på föreningens byggnad har delats upp i väsentliga komponenter.

Anläggningstillgångar

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Styrelsen har i samband med stambyte, fasad- och takreovering valt att gå över till K3 och genomfört en komponentindelning med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har tillgångarnas anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyckeltalsdefinitioner

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheten	Livslängd	Andel av bokf värde %
Stomme, inkl grund	100	44
Tak	30	3
Fasad	30	8
Fönster, dörrar	30	7
VVS-stammar	20	7
Ytskick, lokaler	20	6
Värme och sanitet	20	8
Ventilation inkl styr	15	5
El	15	5
Transportsystem, hiss	15	2
Övrigt	20	5
		<hr/>
Vind	30	100
Inventarier	10	

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 803 299	1 803 299
Hyror lokaler	507 765	499 636
Hyra lokal ej moms	623 937	614 267
Fast.skatt ej moms	50 053	48 360
	2 985 054	2 965 562

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Brandkontoret	15 080	14 734
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 753	4 872
Övr ersättningar och intäkter	2 280	0
Momsåterbäring	494 641	0
	520 754	19 606

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-280 915	-311 359
Markytor, trädgård	-75 280	-79 245
El	-131 806	-127 738
Värme	-600 349	-623 791
Vatten och avlopp	-150 575	-131 337
Sophämtning/renhållning	-75 806	-92 335
	-1 314 731	-1 365 805

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-59 481	-59 476
Obl besiktningkost OVK,hiss	-65 571	-5 201
Hisservice	-56 276	-20 957
Övriga fastighetskostnader	-37 497	-28 194
Fastighetsförsäkring	-73 889	-65 999
Kabel-tv	-11 796	-9 804
Bredband	-74 820	-74 820
F-skötsel	-48 015	-45 786
Fastighetsskatt	-168 142	-160 920
Snöröjning	-14 211	-13 728
Entrémattor	0	-8 156
	-609 698	-493 041

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-999	-999
Fastighetsförvaltning	-95 077	-99 047
Möteskostnader	-2 234	-1 517
Bankkostnader	-3 246	-2 982
Konsultarvoden	-20 323	-3 102
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-900	-800
Självrisker vid skada	-62 100	0
Tillsynsavgifter myndigheter	-9 425	0
	-194 304	-108 447

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Res styrelsearvode + soc	-75 303	-68 995
	-75 303	-68 995

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-2 051 200	-2 047 971
Vind	-185 957	-185 957
Balkonger	-10 306	-10 306
Inventarier	-17 899	-17 899
	-2 265 362	-2 262 133

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-967 261	0
	-967 261	0

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	76 091 789	76 091 789
Nyanskaffningar	2 366 964	0
Omklassificering	0	0
Utrangering	-1 794 059	0
Utgående anskaffningsvärde	76 664 694	76 091 789
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 359 935	-16 311 964

Årets avskrivningar enligt plan	-2 051 200	-2 047 971
Utrangering	826 798	0
Utgående avskrivning enligt plan	-19 584 337	-18 359 935
Planenligt restvärde vid årets slut	57 080 357	57 731 854
Taxeringsvärde		
Byggnad	63 600 000	54 000 000
Mark	99 801 000	109 083 000
	163 401 000	163 083 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	154 000 000	154 000 000
Lokaler	9 401 000	9 083 000
	163 401 000	163 083 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad och inventarier		
Ombyggnad vid årets början	6 580 991	6 580 991
Inventarier vid årets början	178 981	178 981
Nyanskaffningar - Inventarier	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6 759 972	6 759 972
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början - Ombyggnad	-1 411 235	-1 214 972
Årets avskrivningar enligt plan - Ombyggnad	-196 263	-196 263
Vid årets början - Inventarie	-26 995	-9 096
Årets avskrivningar enligt plan - Inventarie	-17 899	-17 899
Utgående avskrivning enligt plan	-1 652 392	-1 438 230
Planenligt restvärde vid årets slut	5 107 580	5 321 742
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	57 080 357	57 731 854
Ombyggnad	4 973 493	5 169 756
Inventarie	134 087	151 986
	62 187 937	63 053 596

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,358	2026-01-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank Stiv	2,167	Rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,322	2026-02-28	6 000 000	6 000 000
Swedbank	2,358	2026-01-28	1 500 000	1 500 000
Swedbank	2,363	2026-01-28	2 000 000	0
			13 500 000	11 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			13 500 000	11 500 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Stockholm den 16 april 2026

Anders Wickholm
Ordförande

Mikael Finder

Philip Landén

Anders Fallberg

William Bley

Min revisionsberättelse har lämnats

Lennart Agering
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 22-202604200836-349889.pdf

Storlek: 224891 bytes

Hashvärde SHA256:

b5fdfea83a7372f44169b402652c88e5940d08754b9c13e9b77815401e234887

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Anders Wickholm

Signerad med BankID 2026-04-20 08:43 Ref: 019da9a1-2ded-70cf-9ce2-8c90eedc4b22

MIKAEL FINDER

Signerad med BankID 2026-04-20 08:59 Ref: 019da9af-4ce0-76f4-af06-60d629966d3c

WILLIAM BLEY

Signerad med BankID 2026-04-20 10:28 Ref: 019daa01-7f62-7056-aa7e-3ae2b293c9a3

PHILIP LANDÉN

Signerad med BankID 2026-04-20 13:30 Ref: 019daaa8-43b2-7c60-94a6-7e9839c1b398

ANDERS FALLBERG

Signerad med BankID 2026-04-20 14:21 Ref: 019daad6-59d2-7fde-a2a4-03764c3ba500

LENNART AGERING

Signerad med BankID 2026-04-20 19:20 Ref: 019dabe8-2a82-7fc8-b454-e9970ce2a2d2