



Årsredovisning 2022



Brf Blinka

Org nr 769635-2280

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplypna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller om- bildning.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Föreningen har två uthyrningslokaler. Lokalavtal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid
Wokrestaurang	ja	69	2021-03-30 - 2026-03-29
Pizzeria	ja	116	2021-03-30 - 2031-03-29

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheten Täckerråker 1:234 avseende innergård, lägenhetsförråd, fettavskiljare samt cykelförråd. Andelstal för GA:73 innergård 7004/12537, GA:74 förrådsställare 109/185, GA:75 fettavskiljare 185/254 och GA:77 cykelförråd där andelstalet är 109/185. Anläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik AB gällande förvaltning/fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter extrastämma den 27 september 2021 fram till ordinarie stämma den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Brusik Burhan Sofie Borgstedt Alexander Måblad Anton Bergström Anna Prave Hedestedt	Ordförande
Suppleanter	Martina Lindström Amanda Sundelius	

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Brusik Burhan Sofie Borgstedt Anton Bergström Anna Prave Hedestedt Martina Lindström	Ordförande
Suppleanter	Markus Rickan Linda Zeinal	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (elva) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning till nästa stämma.

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med 2,25 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och den registrerades av Bolagsverket den 8 september 2020.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 132 512 000 kr, varav 110 510 000 kr byggnader och 22 002 000 kr mark. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	149	104
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16	55
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-19	-10
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	146	149

Under året har 17 (8) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2023 är 52 500 kr (år 2022 48 300 kr).

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	4 532	2 217
Resultat efter finansiella poster	-2 590	-976
Soliditet (%)	74,0	74,1
Resultat exkl avskrivningar	1 079	859
Fastighetslån/kvm, kr	14 736	14 904
Årsavgifter/kvm, kr	743	743

År 2021 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225 985 000	18 353		-975 841	225 027 512
Disposition av föregående års resultat:		77 900	-1 053 741	975 841	0
Årets resultat				-2 589 959	-2 589 959
Belopp vid årets utgång	225 985 000	96 253	-1 053 741	-2 589 959	222 437 553

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 053 741
årets förlust	-2 589 959
	-3 643 700
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	235 000
i ny räkning överföres	-3 878 700
	-3 643 700

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

Resultaträkningen för år 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen från den 1 juli till den 31 december.

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	298 296 623	301 965 541
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		298 296 623	301 965 541

Summa anläggningstillgångar

298 296 623 **301 965 541**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		426 363	15 037
Övriga fordringar		11 217	6 335
Avräkningskonto förvaltare		1 767 663	1 390 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	160 408	144 295
Summa kortfristiga fordringar		2 365 651	1 556 039

Kassa och bank

Kassa och bank		3 005	3 000
Summa kassa och bank		3 005	3 000
Summa omsättningstillgångar		2 368 656	1 559 039

SUMMA TILLGÅNGAR

300 665 279 **303 524 580**

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	225 985 000	225 985 000
Fond för yttre underhåll	96 253	18 353
Summa bundet eget kapital	226 081 253	226 003 353

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 053 741	0
Årets resultat	-2 589 959	-975 841
Summa fritt eget kapital	-3 643 700	-975 841
Summa eget kapital	222 437 553	225 027 512

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	56 924 250	57 296 250
Summa långfristiga skulder		56 924 250	57 296 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	19 598 750	20 101 750
Förskott från kunder		203 502	203 502
Leverantörsskulder		181 550	154 460
Skatteskulder		373 790	0
Övriga skulder	10	47 566	24 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	898 318	716 359
Summa kortfristiga skulder		21 303 476	21 200 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

300 665 279

303 524 580

Kassaflödesanalys

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 589 959	-975 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 668 918	1 852 812
Förändring skatteskuld/fordran	373 790	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 452 749	876 971

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-411 326	98 826 963
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 995	-150 630
Förändring av leverantörsskulder	27 090	154 460
Förändring av kortfristiga skulder	204 778	1 867 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 252 296	101 575 749

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-43 871 109
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-43 871 109

Finansieringsverksamheten

Förändring av medlemsinsatser	0	69 545 500
Förändring av långfristiga skulder	-875 000	-139 981 841
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-875 000	-70 436 341

Årets kassaflöde

377 296 **-12 731 701**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 393 372	14 125 073
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 770 668	1 393 372

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med 1 juli 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 859 914	1 928 820
Hysesintäkter, lokaler	420 472	203 001
Fastighetsskatt	26 180	13 090
Bredband	115 161	57 530
Vatten	29 431	5 026
Uppvärmning	46 733	7 700
Fettavskiljare	20 504	0
Betalningspåminnelser	300	0
Avgift andrahandsupplåtelse	12 864	1 998
	4 531 559	2 217 165

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	142 301	74 622
Trädgårdsskötsel	33 255	10 134
Kostnader i samband med städdagar	2 760	0
Städkostnader	138 378	62 910
Hyra av entrémattor	22 513	11 038
Snöröjning/sandning	72 441	12 011
Systematiskt brandskyddsarbete	68 673	30 785
Hisskostnader	33 144	13 376
Reparationer	124 522	24 277
Underhåll	67 000	30 300
Gemensamhetsanläggning	98 086	5 308
El	168 472	67 547
Värme	422 428	171 708
Vatten och avlopp	320 654	91 433
Avfallshantering	159 072	50 853
Försäkringskostnader	87 569	28 656
Kabel-tv	27 727	5 100
Bredband	97 833	40 756
Hyra av maskiner	1 193	0
Förbrukningsinventarier	6 444	73 931
Förbrukningsmaterial	8 679	950
	2 103 144	805 695

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kreditupplysningar	6 421	738
Datorkommunikation	250	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 648	6 775
Revisionsarvode	20 000	10 100
Ekonomisk förvaltning	111 975	53 378
Bankkostnader	180	360
Underhållsplan	44 507	0
Fastighetsskatt	37 120	0
Övriga poster	12 925	7 698
	236 026	79 049

Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	110 925	47 071
Sociala avgifter på arvoden	32 487	14 311
	143 412	61 382

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	255 452 007	0
Omklassificeringar	0	256 798 342
Investeringsmoms	0	-1 346 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 452 007	255 452 007
Ingående avskrivningar	-1 834 459	0
Årets avskrivningar	-3 668 918	-1 834 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 503 377	-1 834 459
Ingående värde mark	48 347 993	0
Omklassificeringar	0	48 347 993
Utgående redovisat värde mark	48 347 993	48 347 993
Utgående redovisat värde	298 296 623	301 965 541
Taxeringsvärden byggnader	110 510 000	65 229 000
Taxeringsvärden mark	22 002 000	15 238 000
	132 512 000	80 467 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	259 928 891
Årets aktiveringar	0	45 217 444
Omklassificeringar	0	-305 146 335
	0	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringar	93 699	87 569
Kabel-TV, bredband	31 508	29 043
Ekonomisk förvaltning	28 366	27 683
Hysesintäkter fettavskiljare	6 835	0
	160 408	144 295

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	0,97	2023-06-30	19 098 750	19 348 750
Danske Bank	1,09	2024-07-01	19 098 750	19 348 750
Danske Bank	3,19	2025-06-30	19 226 750	19 351 750
Danske Bank	1,29	2026-06-30	19 098 750	19 348 750
Avgår kortfristig del av lån			-19 598 750	-20 101 750
			56 924 250	57 296 250

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 19 098 750 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 750 000 kr, varav 250 000 kr ingår i lån som förfaller.

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsredovisning	12 557	24 747
Personalskatt	14 197	0
Sociala avgifter	14 869	0
Övriga kortfristiga skulder	5 943	0
	47 566	24 747

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	6 075	2 268
Styrelsearvoden	11 244	42 267
Sociala avgifter	3 500	13 258
Revisionsarvode	22 518	20 018
El	26 765	19 947
Fjärrvärme	82 493	82 508
Snöröjnings/sandning	10 000	1 599
Avfallshantering	28 641	0
Reparationer	25 581	0
Förutbetalda avgifter och hyror	681 501	534 494
	898 318	716 359

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2023 med nio procent till 826 kr/kvm BOA per år.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	77 895 000	77 895 000
	77 895 000	77 895 000

Haninge den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Sofie Borgstedt

Anton Bergström

Brusik Burhan

Anna Prave Hedestedt

Martina Lindström

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

This documents contains 16 pages before this page
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

SOFIE BORGSTEDT

ab0d7b16-992e-414e-8a3b-a99bb18d0238 - 2023-05-07 15:23:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8316172e-1559-462e-86c8-5522381e0839 - SE

ANNA PRAVE HEDESTEDT

50b0c921-2831-4ee7-a0aa-f2d27b076893 - 2023-05-07 15:25:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5e7ecb93-52b0-4927-80e2-fa313b1deef - SE

BRUSIK BURHAN

1b7560b8-ade4-4fe1-a245-0c10a3980722 - 2023-05-07 16:43:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ad03f3569-8fa7-47c6-a897-9b276383528a - SE

Carl Erik Anton Bergström

a2abd170-bc7f-4c37-89a3-a1c69aa4b414 - 2023-05-09 09:24:02 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 18914b57-9436-42aa-9829-5301fac7f699 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Anna Martina Magdalena Lindström

bfd4fb06-4d03-4315-963a-d88868982119-2023-05-09 09:47:27 UTC +03:00

BankID / Freja eID - b09ee292-bb0f-459e-9e2d-b82062211e28 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende