

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF Blåklinten 10**

769603-8962

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Blåklinten 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 IF försäkringar i Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1887 och består av bostadsrätter i fem våningar plus inredd vind med lokaler från gatuplan. Byggnadens totalyta uppgår till 2 339 kvadratmeter varav 2 097 kvadratmeter utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
4	6	8	7	1	0

I lokalerna bedrevs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Kontor	34	2020-12-31
Frisörsalong	43	2020-12-31
Kontor	35	2021-12-31
Skönhetssalong	91	2020-09-30

### 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 ingår i månadsavgiften. Från 2019 är hastigheten 1000/1000 Mbps.

### **Väsentliga händelser under året**

Fönsterrenovering har slutförts för de fönster som vetter mot innergården. Inspektion av badrumsstammarna har genomförts. De är i relativt gott skick och kommer att underhållas kontinuerligt. Stambyte blir inte aktuellt på lång tid. Energideklaration har utförts. Pannrummet har målats om.

### **Lägenhetsförsäljning**

Under året har 1 lägenhet överlåtit.

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

### **Medlemmar**

Antal medlemmar 2018-01-01:	39
Antal tillkommande medlemmar under 2018:	1
Antal avgående medlemmar under 2018:	2
Antal medlemmar 2018-12-31:	38

### **Styrelsen**

Styrelsen har under år 2019 haft följande sammansättning:

Namn	Post	Övrigt
Johanna Kämpe	Ledamot	Ordförande
Carin Ståhlberg	Ledamot	Sekreterare
Börje Shameti Lewin	Ledamot	Kassör
Barbro Lennartsson	Ledamot	
Manni Thofte	Ledamot	
Tomas Nordberg	Suppleant	
Lars Hagström	Suppleant	
Karl Leife	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit sex (6) protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Baker Tilly Mapema, Staffan Zander

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Anders Fagerlund och Robert Falck

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019.

## Ekonomi

Föreningens totala intäkter ligger oförändrat på 1,2 MSEK. Månadsavgifterna för föreningens medlemmar var oförändrade, vilket de varit de senaste elva åren, om man bortser från den korrigerig av andelstalen som skett. Tack vara korrigeringen har årsavgiften per kvadratmeter i praktiken minskat med nio procent.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 174	1 163	1 069	1 279	1 299
Resultat efter finansiella poster	-35	-1 028	-4 787	-14	-893
Soliditet (%)	85,9	85,5	86,2	91,7	91,5
Årsavg. per m2 bostadsrättsyta (kr)	383	391	383	382	381
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 146	2 187	2 187	1 215	1 215

## Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års res</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	25 343 992	0	0	25 343 992
Upplåtelseavgift	12 914 920			12 914 920
Fond för yttre underhåll	2 218 434		192 402	2 410 836
Balanserat resultat	-10 171 108	-1 027 632	-192 402	-11 391 142
Årets resultat	-1 027 632	1 027 632	-35 387	-35 387
<b>Totalt</b>	<b>29 278 606</b>	<b>0</b>	<b>-35 387</b>	<b>29 243 219</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 391 143
årets förlust	-35 387
	<b>-11 426 530</b>
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	258 882
i ny räkning överföres	-11 685 412
	<b>-11 426 530</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 173 177	1 162 337
Övriga rörelseintäkter	2	3 478	2 313
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 176 655</b>	<b>1 164 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-585 569	-1 542 502
Driftskostnader	4	-256 056	-218 292
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-74 685	-127 898
Avskrivningar	6	-256 284	-256 284
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 172 594</b>	<b>-2 144 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 061</b>	<b>-980 326</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 448	-47 306
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-39 448</b>	<b>-47 306</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35 387</b>	<b>-1 027 632</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 387</b>	<b>-1 027 632</b>

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

33 266 691

33 522 975

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**33 266 691**

**33 522 975**

**Summa anläggningstillgångar**

**33 266 691**

**33 522 975**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

88 931

81 856

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 826

95 923

**Summa kortfristiga fordringar**

**134 757**

**177 779**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

631 908

527 255

**Summa kassa och bank**

**631 908**

**527 255**

**Summa omsättningstillgångar**

**766 665**

**705 034**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**34 033 356**

**34 228 009**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		38 258 912	38 258 912
Fond för yttre underhåll		2 410 836	2 218 434
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 669 748</b>	<b>40 477 346</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-11 391 143	-10 171 109
Årets resultat		-35 387	-1 027 632
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-11 426 529</b>	<b>-11 198 741</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 243 219</b>	<b>29 278 605</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 500 000	4 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skatteskulder		0	5 857
Övriga skulder		142 350	302 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 788	141 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>290 138</b>	<b>449 403</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 033 356</b>	<b>34 228 009</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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 intäktas i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	802 728	803 846
Hyror lokaler	368 049	356 091
Balkong	2 400	2 400
	<b>1 173 177</b>	<b>1 162 337</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	2 978	1 813
Ers. sopor	500	500
	<b>3 478</b>	<b>2 313</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-319 957	-1 071 363
Markytor, trädgård	0	-4 216
El	-31 546	-26 877
Värme	-164 619	-341 090
Vatten och avlopp	-21 943	-53 158
Sophämtning/renhållning	-47 504	-45 799
	<b>-585 569</b>	<b>-1 542 503</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-25 395	-28 597
Obl besiktningkost OVK,hiss	-1 375	-1 313
Hisservice	-3 400	-7 661
Övriga fastighetskostnader	-21 243	-20 624
Fastighetsförsäkring	-75 648	-31 173
Kabel-tv	-3 861	-4 767
Bredband	-36 496	-35 115
F-skötsel	0	-4 167
Fastighetsskatt	-67 405	-74 102
Snöröjning	-21 234	-10 772
	<b>-256 057</b>	<b>-218 291</b>

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsförvaltning	-53 957	-51 005
Möteskostnader	-10 019	-4 863
Bankkostnader	-3 049	-5 374
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 066	-5 005
Revisionsarvoden	-2 594	-34 689
Konsultarvoden	0	-7 375
Rådgivning	0	-19 586
	<b>-74 685</b>	<b>-127 897</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-256 284	-256 284
	<b>-256 284</b>	<b>-256 284</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	36 616 295	36 616 295
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 616 295</b>	<b>36 616 295</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-3 593 320	-3 337 036
Årets avskrivningar enligt plan	-256 284	-256 284
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 849 604</b>	<b>-3 593 320</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 766 691</b>	<b>33 022 975</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	28 245 000	24 890 000
Mark	58 049 000	39 244 000
	<b>86 294 000</b>	<b>64 134 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	83 000 000	60 200 000
Lokaler	3 294 000	3 934 000
	<b>86 294 000</b>	<b>64 134 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	81 600	81 600
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 600</b>	<b>81 600</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-81 600	-81 600
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-81 600</b>	<b>-81 600</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	32 766 691	33 022 975
Ombyggnad - Inköp lokal	500 000	500 000
	<b>33 266 691</b>	<b>33 522 975</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	0,845	3 mån	3 000 000	3 000 000
Swedbank Hypotek	0,735	3 mån	1 500 000	1 500 000
			<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	10 000 000	10 000 000
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Underskrifter

Stockholm

Johanna Kämpe  
Ordförande

Börje Shameti Lewin

Barbro Lennartsson

Manni Thofte

Carin Ståhlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly Mapema AB

Staffan Zander  
Auktoriserad revisor