

Årsredovisning
för
BRF Blåklinten 19

716417-5205

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Blåklinten 19 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 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 IF. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

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.

Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgick till cirka 3243 kvadratmeter under 2019. Ytterligare bostadsrättsyta om 137 kvadratmeter adderades under början av 2020 då två vindslägenheter färdigställdes.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplät 41 lägenheter med bostadsrätt samt två kontorslokaler med hyresrätt under 2019. Ytterligare två lägenheter tillkom i början av 2020 då två vindslägenheter färdigställdes.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten har under 2019 genomgått omfattande renoveringar och vid utgången av 2019 hade fastigheten nya stammar, ny mekanisk till- och frånluftsventilation, nya fasader samt renoverade tak. Nya portar installerades i början av 2020.

En godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) erhöles efter renoveringen.

Övrigt

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

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	Kone / Stockholm hisservice
Elleverans	Ellevio
Internet	Ownit
Sophantering	Stena
Fjärrvärme	Fortum

Styrelsen

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av ledamöterna i förening. Styrelsen har under 2019 haft följande sammansättning

André Löfgren	Ledamot	Ordförande/kassör
Emma Hellström	Ledamot	Sekreterare
Martin Berg	Ledamot	Projektledare/kassör
Carl Parkander	Ledamot	

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda möten.

Revisor

Lennart Agering

Valberedning

Carina Fornegård och Daniel Lundqvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2019.

Medlemsinformation

En lägenhet (lägenhet nr 12) har överlåtit under året.

Händelser under 2019

Under året har det stora renoveringsprojektet genomförts. Projektet inkluderade nya stammar, ny ventilation, nya fasader, nya portar samt renovering av tak.

Likaså har två nya vindslägenheter uppförts. Dessa såldes i början av februari 2020 och har därmed delvis finansierat de renoveringar som utförts.

Under året har även omförhandlingar av hyresavtalet med befintlig hyresgäst genomförts samt inledande av processen att hyra ut den andra lokalen som använts som etablering under renoveringen.

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgick till -176 569 kr vilket är en förbättring jämfört med föregående år, främst beroende på lägre fastighetskostnader där minskade övriga reparationer samt en korrigerig av vattenförbrukningen under året bidrog positivt. Då en av hyreslokalerna varit outhyrd under 2018 och 2019 har intäkterna påverkats negativt båda dessa år. När renoveringsprojektet nu är slutfört förväntas lokalen återigen bli uthyrd under 2020. Årets resultat före avskrivningar uppgick till 383 981 kr.

Kostnaderna/investeringarna i samband med renoveringsprojektet tas upp i balansräkningen under pågående arbeten och uppgick totalt till 28 673 059 kr vid utgången av 2019. Merparten av detta belopp har upparbetats under 2019 och är lägre än budgeterat. Denna post har en negativ påverkan på föreningens kassaflöde samt soliditet (eget kapital/tillgångar, där tillgångar ökat) men inte resultaträkningen. Efter att projektet är slutfört kommer denna post över tid att avskrivas vilket då kommer att påverka resultaträkningen.

Föreningen har lån hos Swedbank som vid årsskiftet uppgick till 28 324 866 kr, varav 3 824 866 kr utgjorde en tillfällig checkkredit vilket rapporteras som negativ kassaposition. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. En låneavbetalning uppgående till cirka 18 000 000 kr är planerad i samband med att nya medlemmar tillträder de två nya vindslägenheterna som utvecklats och sålts av föreningen. Tillträde sker senast 1 april 2020.

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 1377 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 896	1 823	2 094	2 287	2 323
Resultat efter finansiella poster	-177	-717	-346	-493	177
Soliditet (%)	63,2	90,5	90,6	94,7	94,9
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	482	482	482	482	475

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg. års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlems insatser	37 041 372			37 041 372
Upplåtelseavgift	10 041 639			10 041 639
Fond för yttre UH	3 557 576		301 077	3 858 653
Balanserat resultat	-5 951 059	-717 325	-301 077	-6 969 461
Årets resultat	-717 325	717 325	-176 569	-176 569
Belopp vid årets utgång	43 972 203	0	-176 569	43 795 634

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 969 461
årets förlust	-176 569
	-7 146 030

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	412 812
i ny räkning överföres	-7 558 842
	-7 146 030

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 882 779	1 810 858
Övriga rörelseintäkter	2	174 939	22 818
Summa rörelseintäkter		2 057 718	1 833 676
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-777 609	-1 092 765
Driftskostnader	4	-448 885	-522 018
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-228 323	-131 289
Personalkostnader	6	-91 677	-105 136
Avskrivningar	7	-560 550	-678 550
Summa rörelsekostnader		-2 107 044	-2 529 759
Rörelseresultat		-49 326	-696 083
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 243	-21 242
Summa finansiella poster		-127 243	-21 242
Resultat efter finansiella poster		-176 569	-717 325
Årets resultat		-176 569	-717 325

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	72 609 879	47 765 774
Summa materiella anläggningstillgångar		72 609 879	47 765 774
Summa anläggningstillgångar		72 609 879	47 765 774
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		380 009	56 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 630	83 660
Summa kortfristiga fordringar		478 639	140 417
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-3 824 866	699 963
Summa kassa och bank		-3 824 866	699 963
Summa omsättningstillgångar		-3 346 227	840 380
SUMMA TILLGÅNGAR		69 263 652	48 606 154

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 083 011	47 083 011
Fond för yttre underhåll		3 858 653	3 557 576
Summa bundet eget kapital		50 941 664	50 640 587
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 969 461	-5 951 059
Årets resultat		-176 569	-717 325
Summa ansamlad förlust		-7 146 030	-6 668 384
Summa eget kapital		43 795 634	43 972 203
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 500 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		24 500 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		826 094	182 101
Skatteskulder		4 016	7 453
Övriga skulder		61 650	113 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 257	331 232
Summa kortfristiga skulder		968 017	633 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 263 652	48 606 154

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 intäktsförs 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.

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
Markanläggning	10 år
Fönsterprojekt	15 år
Hissrenovering	10 år
Trapphusrenovering	20 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	1 564 259	1 564 258
Hyror lokaler	318 520	246 600
	1 882 779	1 810 858

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Brandkontoret	12 797	12 797
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 145	10 021
Övr ersättningar och intäkter	157 997	0
	174 939	22 818

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-40 977	-307 192
Markytor, trädgård	-18 922	-55 766
El	-96 880	-93 120
Värme	-484 337	-493 964
Vatten och avlopp	-65 463	-70 814
Sophämtning/renhållning	-71 031	-71 911
	-777 610	-1 092 767

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-58 846	-58 730
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-4 259
Hisservice	-32 697	-94 054
Övriga fastighetskostnader	-28 671	-25 913
Fastighetsförsäkring	-66 779	-64 553
Kabel-tv	-8 470	-13 810
Bredband	-80 504	-88 252
F-skötsel	-38 404	-33 472
Fastighetsskatt	-122 497	-118 407
Snöröjning	-12 018	-20 568
	-448 886	-522 018

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Porto	-435	0
Fastighetsförvaltning	-87 017	-80 267
Möteskostnader	-13 730	-9 590
Bankkostnader	-102 947	-5 448
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 056	-4 200
Konsultarvoden	-19 138	-31 783
	-228 323	-131 288

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Res styrelsearvode + soc	-91 677	-105 136
	-91 677	-105 136

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-355 870	-355 870
Ombyggnad	-204 680	-322 680
	-560 550	-678 550

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	48 122 900	48 122 900
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	48 122 900	48 122 900
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 493 710	-5 137 840
Årets avskrivningar enligt plan	-355 870	-355 870
Utgående avskrivning enligt plan	-5 849 580	-5 493 710
Planenligt restvärde vid årets slut	42 273 320	42 629 190
Taxeringsvärde		
Byggnad	45 662 000	38 966 000
Mark	91 942 000	61 393 000
	137 604 000	100 359 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	131 000 000	94 000 000
Lokaler	6 604 000	6 359 000
	137 604 000	100 359 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 524 000	4 524 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 524 000	4 524 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 655 820	-2 333 140
Årets avskrivningar enligt plan	-204 680	-322 680
Utgående avskrivning enligt plan	-2 860 500	-2 655 820
Planenligt restvärde vid årets slut	1 663 500	1 868 180
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	42 273 320	42 629 190
Ombyggnad	1 663 500	1 868 180
	43 936 820	44 497 370

Not 9 Pågående projekt stambyte,tak, fasad samt vind

	2019-12-31	2018-12-31
Akumulerade anskaffningsvärden pågående arbeten		
Nyanskaffningar	28 673 059	3 268 404
Utgående anskaffningsvärde	28 673 059	3 268 404
Planenligt restvärde vid årets slut	28 673 059	3 268 404

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	0,755	Rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank Stiv	0,407	Rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank	0,825	Rörlig	2 000 000	0
Swedbank	0,898	Rörlig	6 000 000	0
Swedbank	0,865	Rörlig	6 000 000	0
Swedbank	0,755	Rörlig	2 000 000	0
Swedbank	0,755	Rörlig	1 000 000	0
Swedbank	0,898	Rörlig	3 500 000	0
			24 500 000	4 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

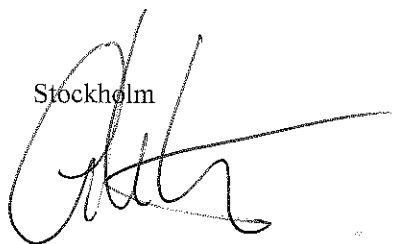
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	24 500 000	20 000 000
	24 500 000	20 000 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

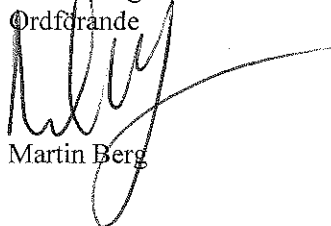
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av februari 2020 såldes de två vindslägenheter som utvecklats av föreningen i egen regi. Försäljningarna, efter transaktionsavgifter, inbringade cirka 18 600 000 kr och föreningen avser att minska belåningen avsevärt.

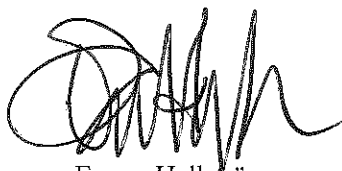
Stockholm



André Löfgren
Ordförande



Martin Berg



Emma Hellström



Carl Parkander

Min revisionsberättelse har lämnats 20200317



Lennart Agering
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Blåklinten 19
Org. nr 716417-5205

Undertecknad har i egenskap av föreningens revisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna i BRF Blåklinten 19 för år 2019.

Föreningens styrelse ansvarar för räkenskapshandlingar och förvaltning.
Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av gjord revision.

I min granskning av föreningens ekonomi och förvaltning har jag gått igenom protokoll från styrelsemöten, granskat årsredovisning och bokföringsmaterial och inte funnit något att anmärka på.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer föreningens resultaträkning och balansräkning, disponerar årets resultat enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 mars 2020



.....
Lennart Agering
Av föreningen vald revisor