

Årsredovisning
för
BRF Blåklinten 19
716417-5205

Räkenskapsåret
2020

Handwritten signature or initials in blue ink.

Styrelsen för BRF Blåklinten 19 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

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 43 lägenheter med bostadsrätt samt två kontorslokaler med hyresrätt under 2020.

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. Fastigheten bedöms nu 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.

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 Smålänningar
Hissdrift och underhåll	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 2020 haft följande sammansättning

Philip Landén	Ledamot	Ordförande
Mikael Finder	Ledamot	Sekreterare
Fredrik Taraldsson	Ledamot	

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda möten.

Revisor

Lennart Agering

Valberedning

Carina Fornegård och Daniel Lundqvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 14 maj 2020.

Medlemsinformation

Nio överlåtelse har skett under året.

Händelser under 2020

Under året har inga större projekt startats. Behov har inte funnits då mycket underhåll klarades av i samband med stambytet. Vad gäller trädgården så sköt föreningen på flera nödvändiga åtgärder under 2019, eftersom det var väldigt stökigt på innergårdarna. Dessa åtgärder har utförts under 2020.

Under året har även processen att hyra ut den andra lokalen inletts då denna användes som etablering under renoveringen. Givet marknadsläget så har det inte varit enkelt att hitta en ny lämplig hyresgäst, men föreningen har nu lyckats komma överens med Vardaga som tillträder lokalerna i början av 2021.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters 'R' and 'F'.

Föreningens ekonomi

Årets resultat uppgick till -2 343 237 kr vilket är en försämring jämfört med föregående år, vilket främst beror på att föreningen har gått över till K3 och påbörjat avskrivning av de arbeten som gjordes under 2019. Det beror även på att lokalen på Upplandsgatan 65 förblivit outhyrd under hela året. En korrigering av vattenförbrukningen som resulterade i en återbetalning under året bidrog även negativt. Årets resultat före avskrivningar uppgick till -248 777 kr.

Föreningen har lån hos Swedbank som vid årsskiftet uppgick till 12 000 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10. En låneavbetalning uppgående till 16 324 866 kr gjordes i samband med att nya medlemmar tillträdde de två nya vindslägenheterna som utvecklats och sålts av föreningen. Tillträdet till lägenheterna skedde under april 2020.

Med båda lokalerna uthyrda, de nya lägenheterna tillträdde och inga större kostnader planerade för 2021 så bedömer styrelsen att utsikterna är goda för att kunna börja amortera på lånen under 2021.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1429 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 045	1 896	1 823	2 094	2 287
Resultat efter finansiella poster	-2 343	-177	-717	-346	-493
Soliditet (%)	82,7	63,2	90,5	90,6	94,7
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	485	482	482	482	482

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		1 767 364	38 808 736
Upplåtelseavgift	10 041 639		17 082 826	27 124 465
Fond för yttre UH	3 858 653		412 812	4 271 465
Balanserat resultat	-6 969 461	-176 569	-412 812	-7 558 842
Årets resultat	-176 569	176 569	-2 343 237	-2 343 237
Belopp vid årets utgång	43 795 634	0	16 506 953	60 302 587



Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be 'SF', 'TH', and 'FI'.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 558 842
årets förlust	-2 343 237
	-9 902 079
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	412 812
i ny räkning överföres	-10 314 891
	-9 902 079

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

St 
AC 

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 030 608	1 882 779
Övriga rörelseintäkter	2	17 838	174 939
Summa rörelseintäkter		2 048 446	2 057 718
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 224 890	-777 609
Driftskostnader	4	-467 532	-448 885
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-408 355	-228 323
Personalkostnader	6	-62 293	-91 677
Avskrivningar	7	-2 094 460	-560 550
Summa rörelsekostnader		-4 257 529	-2 107 044
Rörelseresultat		-2 209 083	-49 326
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 154	-127 243
Summa finansiella poster		-134 154	-127 243
Resultat efter finansiella poster		-2 343 237	-176 569
Årets resultat		-2 343 237	-176 569

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and several other marks.

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	71 455 972	72 609 879
Summa materiella anläggningstillgångar		71 455 972	72 609 879
Summa anläggningstillgångar		71 455 972	72 609 879
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Pågående arbete för annans räkning		126	0
Summa varulager		126	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 732	380 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 767	98 630
Summa kortfristiga fordringar		95 499	478 639
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 404 680	-3 824 866
Summa kassa och bank		1 404 680	-3 824 866
Summa omsättningstillgångar		1 500 306	-3 346 227
SUMMA TILLGÅNGAR		72 956 278	69 263 652

St ~~St~~
R ~~St~~

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 933 201	47 083 011
Fond för yttre underhåll		4 271 465	3 858 653
Summa bundet eget kapital		70 204 666	50 941 664
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 558 842	-6 969 461
Årets resultat		-2 343 237	-176 569
Summa ansamlad förlust		-9 902 078	-7 146 030
Summa eget kapital		60 302 588	43 795 634
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	24 500 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	24 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		186 096	826 094
Skatteskulder		6 148	4 016
Övriga skulder		213 784	61 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		247 662	76 257
Summa kortfristiga skulder		653 690	968 017
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 956 278	69 263 652

Sf AH
R FI

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 takrenovering 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.

Avskrivningar

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

<i>Fastigheten</i>	<i>Livslängd</i>	<i>Andel av bokf värde %</i>
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/> 100

Vind 30

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.

CA
R FI

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 622 412	1 564 259
Hyror lokaler	408 196	318 520
	2 030 608	1 882 779

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Brandkontoret	14 526	12 797
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 312	4 145
Övr ersättningar och intäkter	0	157 997
	17 838	174 939

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-265 777	-40 977
Marktytor, trädgård	-178 636	-18 922
El	-71 886	-96 880
Värme	-503 391	-484 337
Vatten och avlopp	-108 047	-65 463
Sophämtning/renhållning	-97 153	-71 031
	-1 224 890	-777 610

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-59 669	-58 846
Obl besiktningkost OVK,hiss	-3 029	0
Hisservice	-20 381	-32 697
Övriga fastighetskostnader	-30 526	-28 671
Fastighetsförsäkring	-73 174	-66 779
Kabel-tv	-11 472	-8 470
Bredband	-93 170	-80 504
F-skötsel	-39 423	-38 404
Fastighetsskatt	-124 629	-122 497
Snöröjning	-12 059	-12 018
	-467 532	-448 886

LF
FL

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Porto	0	-435
Revisionsarvoden	-999	0
Fastighetsförvaltning	-85 914	-87 017
Möteskostnader	0	-13 730
Bankkostnader	-52 195	-102 947
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 184	-5 056
Konsultarvoden	-264 063	-19 138
	-408 355	-228 323

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Res styrelsearvode + soc	-62 293	-91 677
	-62 293	-91 677

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	-2 047 971	-355 870
Ombyggnad	0	-204 680
Vind	-46 489	0
	-2 094 460	-560 550

Lf
FI

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	48 122 900	48 122 900
Nyanskaffningar	4 874 553	0
Omklassificering	28 673 059	0
Utgående anskaffningsvärde	81 670 512	48 122 900
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 120 080	-5 493 710
Årets avskrivningar enligt plan	-2 094 460	-355 870
Utgående avskrivning enligt plan	-10 214 540	-5 849 580
Planenligt restvärde vid årets slut	71 455 972	42 273 320
Taxeringsvärde		
Byggnad	45 662 000	45 662 000
Mark	91 942 000	91 942 000
	137 604 000	137 604 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	6 604 000	6 604 000
	137 604 000	137 604 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	590 000	4 524 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	590 000	4 524 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-590 000	-2 655 820
Årets avskrivningar enligt plan	0	-204 680
Utgående avskrivning enligt plan	-590 000	-2 860 500
Planenligt restvärde vid årets slut	0	1 663 500
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	71 455 972	42 273 320
Ombyggnad	0	1 663 500
	71 455 972	43 936 820

LF
R FI

Not 9 Pågående projekt stambyte, tak, fasad samt vind

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång	28 673 059	
Nyanskaffningar	0	28 673 059
Omklassificering	-28 673 059	0
	0	28 673 059

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,729	Rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank Stiv	0,407	Rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank			0	2 000 000
Swedbank			0	6 000 000
Swedbank	0,600	Rörlig	6 000 000	6 000 000
Swedbank	0,729	Rörlig	2 000 000	2 000 000
Swedbank			0	1 000 000
Swedbank			0	3 500 000
			12 000 000	24 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 11 Ställda säkerheter

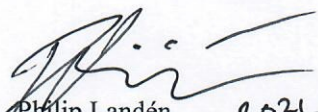
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	24 500 000
	20 000 000	24 500 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Den nya hyresgästen i lokalen på Upplandsgatan 65, Vardaga, har tillträtt och inlett renovering av ytskikt och liknande.

Handwritten signatures and initials in blue ink.


Stockholm


Philip Landén 2021-06-03
Ordförande


Mikael Finder


Fredrik Taraldsson 20210602

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-06-06


Lennart Agering
Revisor



Revisionsberättelse

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

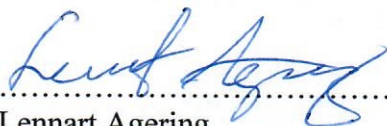
Undertecknad har i egenskap av föreningens revisor granskat årsredovisningen och räkenskaperna i BRF Blåklinten 19 för år 2020.

Det är föreningens styrelse som 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. Jag har i granskningen inte funnit något att anmärka på.

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

Stockholm den 6 juni 2021



.....
Lennart Agering
Av föreningen vald revisor