

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Blåklinten

702000-2049

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01-2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen bildades 1920-10-16 som Bostadsföreningen Blåklinten 1 u.p.a. Föreningen ombildades till bostadsrättsförening 1938, då även den nuvarande ekonomiska planen registrerades. Nya stadgar antogs och registrerades 2018-10-10 hos Bolagsverket. De nya stadgarna följer i stort Fastighetsägarnas standardstadgar och innebär inga materiella ändringar jämfört med de tidigare stadgarna.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet förvärvades år 1920 och har beteckningen Blåklinten 1, Stockholm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. För uppvärmning används fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Fastighetens värdeår är 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 2 860 kvadratmeter, varav 2 316 kvadratmeter utgör lägenhetsyta 544 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostäderna:

- 1 rok 2
- 2 rok 9
- 3 rok 5
- 4 rok 2
- 5 rok 5
- 6 rok 3

Föreningen hyr ut lokalerna till följande hyresgäster:

- Friberg & Evers AB, 68 kvm
- Cordon Bleu AB, 312 kvm
- Jarla Trafikskola Odenplan AB, 128 kvm
- JKC Sweden AB, 77 kvm

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträckte sig fram till 2007. Underhållsplanen uppdaterades 2009.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

2002 Stambyte av samtliga rörstammar i fastigheten.

2003 Nya balkonger.

2005 Installation av bullerdämpande fönster.

2006 Ommålning av trapphus på Upplandsgatan.

2007 Sotning av kakelugnar/öppna spisar.

2008 Omisolering av gårdsbjälklag.

2010 Målning av fönster.

2011 Målning av tak, montering av skyddstegar och installation av värmekablar. Ommålning av trapphus på Karlbergsvägen.

2012 Installation av fastighetsnät.

2013 Byte av radiatorventiler.

2014 Nytt expansionskärl.

2015 Byte av horisontella stammar i källaren.

2016 Renovering av gårdsfasad och fönster.

2013-2017 Byte av elstigare och elmätare.

2018-2019 Renovering av gatufasad och fönster.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2020-05-26 haft följande utseende:

Johan von Sydow	Ordförande
Fredrik Bourn	Ledamot
Jonas Lindahl	Ledamot
Michael Wirström	Ledamot
Joakim Karlsson	Ledamot
Erik Lyrvall	Ledamot
Sofia Borgblad	Ledamot

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Lena Uller	Revisor
Sarah Roxström	Revisor
Gudrun Eriksson-Vanke	Revisorssuppleant

Valberedning

Föreningsstämman uppdrog åt följande personer att fungera som valberedning.

Tomas Roxström
Magnus Holst

Fastighetsförvaltning

Föreningen har under året anlitat BEJO AB för den ekonomiska förvaltningen och Termorör AB för den tekniska förvaltningen.

Övriga avtal

Kabel-TV: ComHem AB
Fastighetsnät/bredband: Bahnhof AB
Elektricitet: Telge Energi AB
Hissar: Hisspartner i Stockholm AB
Nätbolag: Ellevio AB
Städning: Mickes Fönsterputs & Städ AB
Värme: Stockholm Exergi AB
Vatten: Stockholm Vatten AB

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 26 st.
Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer Bostadsrättslagen.

Händelser under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen inte bedrivit några större projekt och därmed har kostnaderna kunnat hållas nere. Föreningen uppvisar därför ett överskott för 2020 som uppgår till 498 tkr. Det innebär att föreningens likviditet har förbättrats och 500 tkr kunde amorteras under året. De likvida medlen uppgick till 887 tkr per 31 december 2020 och styrelsen räknar med att fortsätta att amortera på lånen under 2021.

Mindre underhållsprojekt har genomförts under året, bland annat har vissa blomlådor på gården bytts ut och nya växter anskaffats. Säkerhetsutrustningen på taket har förbättrats och värmeslingorna har åtgärdats. Styrelsen beslutade också att sätta upp kameror vid ytterdörrarna mot gatan och gården då fastigheten varit utsatt för flera inbrott och inbrottsförsök.

Under året har nya hyresavtal tecknats med Merx Team och JKC. Avtalen löper på tre år. Styrelsen beviljade också hyresrabatter under tre månader för Merx Team och JKC, vilket delvis kompen- serades av staten som en del av COVID-19 paketet.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	2 122 493	2 083 483	1 975 229	2 007 032
Resultat efter finansiella poster	498 939	318 630	290 071	92 806
Soliditet, %	20	17	15	24

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	472 223	354 553	55 800	1 764 140
Avsättning till fond för yttre underhåll			14 000	-14 000
Årets resultat				498 939
Vid årets slut	472 223	354 553	69 800	2 249 079

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	1 750 140
årets resultat	498 939
Totalt	<u>2 249 079</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	14 000
överföring till balanserat resultat	2 235 079
Totalt	<u>2 249 079</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		918 756	918 756
Hysesintäkter, tvättplats		4 500	4 500
Balkonger		6 600	6 600
Hyror lokaler		1 192 097	1 153 447
Övriga intäkter		540	180
Nettoomsättning		2 122 493	2 083 483
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 157 631	-1 331 474
Avskrivning byggnad	2	-286 365	-286 365
Rörelseresultat		678 497	465 644
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	863
Räntekostnader		-179 558	-147 877
Resultat efter finansiella poster		498 939	318 630
Resultat före skatt		498 939	318 630
Årets resultat		498 939	318 630

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	14 800 193	15 086 558
		<u>14 800 193</u>	<u>15 086 558</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 800 193</u>	<u>15 086 558</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 928	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 548	22 541
		<u>39 476</u>	<u>22 569</u>
<i>Kassa och bank</i>		887 642	591 693
Summa omsättningstillgångar		<u>927 118</u>	<u>614 262</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 727 311</u>	<u>15 700 820</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		472 223	472 223
Upplåtelseavgifter		354 553	354 553
Fond för yttre underhåll		69 800	55 800
		<u>896 576</u>	<u>882 576</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 750 140	1 445 510
Årets resultat		498 939	318 630
		<u>2 249 079</u>	<u>1 764 140</u>
		<u>3 145 655</u>	<u>2 646 716</u>
Summa eget kapital			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	3	12 080 314	12 580 314
		<u>12 080 314</u>	<u>12 580 314</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		80 839	99 264
Skatteskulder		42 716	20 682
Övriga skulder		66 592	63 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 196	289 987
		<u>501 343</u>	<u>473 790</u>
		<u>15 727 312</u>	<u>15 700 820</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp som motsvarar minst 1,5 % av utgående årsavgifter.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,5 %

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	39 677	50 501
Städning	52 025	48 393
Sotning		3 278
Hiss	36 553	55 828
Gård	19 240	8 191
Pannrum, undercentral	12 846	
Snöröjning	7 623	20 236
Reparation och underhåll	96 686	176 435
Elavgifter	29 801	36 670
Uppvärmning	367 147	440 937
Vatten och avlopp	47 336	45 085
Sophämtning	52 874	45 886
Fastighetsförsäkringar	86 665	74 072
Kabel-TV	54 310	60 099
Övriga fastighetskostnader	13 832	4 758
Fastighetsskatt	131 484	130 132
Styrelsearvoden	30 000	40 000
Ekonomisk förvaltning	50 349	49 524
Övriga förvaltningskostnader	21 879	13 908
Konsultarvoden		14 974
Arbetsgivaravgift, löneskatt	7 304	12 567
Summa	1 157 631	1 331 474

Not 2 Byggnad och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	19 091 019	18 647 429
Årets inköp		443 590
Ingående avskrivning enligt plan	-4 004 461	-3 718 096
Årets avskrivning enligt plan	-286 365	-286 365
Utgående bokfört värde	14 800 193	15 086 558
Taxeringsvärde bostäder	87 800 000	87 800 000
Taxeringsvärde lokaler	9 433 000	9 433 000
	97 233 000	97 233 000

Not 3 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,6 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,629 %		
Ingående bokfört värde	887 500	887 500
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	887 500	887 500
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,596 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-500 000	-
Utgående bokfört värde	1 500 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,629 %		
Ingående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,596 %		
Ingående bokfört värde	2 192 814	2 192 814
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 192 814	2 192 814
Swedbank Hypotek, bundet till 2022-01-25		
Ränta 1,77 %		
Ingående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	3 000 000	3 000 000
Summa utgående bokfört värde	12 080 314	12 580 314
Kortfristig del av långfristiga lån	-9 080 314	

Not 4 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 581 000	12 581 000

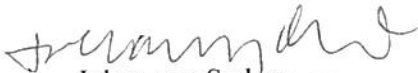
Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

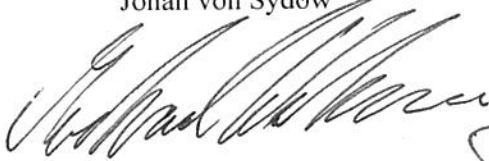
Underskrifter

Stockholm 2021-02-23



Johan von Sydow


Fredrik Bourn


Jonas Lindahl

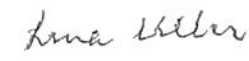

Michael Wirström



Joakim Karlsson


Erik Lyrvall


Sofia Borgblad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-17


Lena Uller
Revisor


Sarah Roxström
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåklinten
org nr 702000-2049

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Blåklintens finansiella ställning per 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåklinten för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

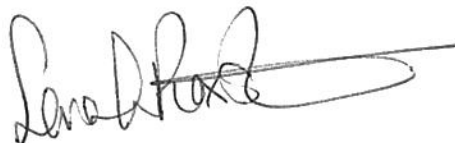
Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i vinstdispositionen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-03-17



Lena Uller
Revisor



Sarah Roxström
Revisor