



Årsredovisning 2020

Brf Blåklinten 2

Org. 702000-2056

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Blåklinten 2, Karlbergsvägen 20
113 27 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738..
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Blåklinten 2 i Stockholms kommun förvärvades 1948-07-22.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Karlbergsvägen 20. Fastigheten byggdes 1902 och har värdeår 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 926 kvm, varav 1 666 kvm lägenhetsyta och 160 kvm lokalyta. Därtill tillkommer ca 100 kvm lager.

Lägenhetsfördelning
8 st 2 rum och kök
6 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt, två affärslokaler och en lagerlokal med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Löptid hyreskontrakt</u>
Barberare	2030-10-31
Presentaffär	2021-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

<u>Tidigare års genomförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Utredning kring värmesystem	2019
Radonmätning	2019
Utbyte dörrmekanik gathus	2019
OVK samt energideklaration	2019
Stamspolning	2018
Sotning	2018
Indragning av fiber i lägenheter och lokaler.	2017
Installation av el i stuprör samt snörasskydd på taken.	2017
Reparation och ommålning av taken på gårds- och gatuhus.	2017
Renovering och ommålning av fasaderna mot gatan och gården.	2017

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med MFS Fastighetsservice. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen haft avtal tecknat med Simpleko AB t o m 31/12 2020.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-07-21 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1996-06-27. Föreningen har röstat igenom nya stadgar under 2018 och dessa har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-15. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 31 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som utträtt under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 32. Av föreningens 18 lägenheter har två överlåtelser skett under verksamhetsåret.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Malin Berge	ledamot/ordf.
Bengt Pettersson	ledamot
Tobias Nordin	ledamot
Olle Axelsson	ledamot
Eva Holm	ledamot
Anna Pehrsson	suppleant
Arash Sagahfian	suppleant

Till **extern revisor** har Staffan Lindqvist valts.

Valberedningen består av Luis Soler och Ulf Hanno.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 st. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är 269 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2018 som var 313 Kkr.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärme och den ligger något under nivån jämfört med föregående år.

Årsavgifterna har fr o m 1/7 höjts med 10 %.

Hyresgästerna Bridal Outlet samt Öl & Vin Magasinet ansökte om hyresreduktion med 50% reduktion för en period om tre månader. Styrelsen bevilja båda hyresgästerna reduktion under förutsättning att kraven från Boverket uppfylles. Öl & Vin Magasinet beviljades bidrag med 23 625 kronor, varav Blåklinten2 belastades med hälften. Bridal Outlet beviljades inte anstånd och har återbetalat hela beloppet.

I spåren av Corona Pandemin så avsåg Bridal Outlet att avveckla verksamheten och sökte en ny hyresgäst för att ta över avtalet. Efter bakgrundskontroll så godkändes den nya hyresgästen Yaran som driver barberarsalongen Nicolaijs Barbershop med ytterligare två salonger. Det nya avtalet är på 10 år.

I samband med den nya hyresgästen så installerades ny ventilation samt värme för att möta dagens krav på arbetsmiljö.

Elkostnaden har sjunkit drastiskt jämfört med föregående år då värmeslingorna på innergården har varit felaktigt inställda under många år med en gigantisk elförbrukning som följd, Detta är nu åtgärdat.

Byte av ekonomisk förvaltare. Vi har under en längre tid inte varit nöjda med den tidigare förvaltaren RB Ekonomi (numera Simpleko AB) och har sedan 1 januari AllaBrf som ny förvaltare. Vår förhoppning är att det dagliga arbetet med ekonomin kommer att löpa smidigare. I AllaBrf finns också en portal för alla medlemmar och aktuella dokument finns att finna där. Det är även genom portalen som all kommunikation från styrelse till medlemma kommer att ske, detta för att klara de gällande GDPR kraven.

I december så utfördes en brandskyddskontroll i fastigheten med förslag på förbättringar av brandskyddet. Ett avtal är tecknat med Brandskydd AB för det Systematiska Brandskyddsarbetet SBA.

Planerade arbeten för injustering av värme fick skjutas på framtiden p g a Corona pandemin

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Installation av FTX ventilation i Yarans lokal	187
Installation av 7 st radiatorer i Yarans lokal	62
Reparation av torktumlare	4

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av byggnadens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningen har under de senaste åren genomfört ett flertal större renoveringar och underhåll så som: fasader, tak, gård, hiss och värmecentral.

Planerad åtgärd	År
Injustering av värme, översyn av anläggning	2021
Framtagning av underhållsplan	2021
OVK kartering, rengöring	2021
Brandskydd	2021
Elektroniska lås	2021

Förändring Eget kapital

	Uppskrivningsfond	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 425 000	362	4 046 677	104 000	-118 461	312 977	16 770 555
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning till yttre fond				60 000	-60 000		
Balanseras i ny räkning					312 977	-312 977	
Årets resultat						269 489	269 489
Belopp vid årets utgång	12 425 000	362	4 046 677	164 000	134 516	269 489	17 040 044

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Kkr	1 192	1 210	1 188	1 190
Resultat efter finansiella poster, Kkr	269	313	259	-5 838
Soliditet, %	65,5	65,1	64,2	63,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	466	440	440	440
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 152	5 162	5 222	5 282
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,17	1,08	1,07	1,16
Räntekänslighet, % **	10,6	11,7	11,9	-
Elkostnad/kvm totalyta	17	48	47	32
Värmekostnad/kvm totalyta	119	133	131	130
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	23	23	22

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens räntekänslighet definieras som hur mycket avgiften skulle behöva höjas för att täcka upp en räntehöjning med en procentenhet.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	134 516
Årets resultat	269 489
	<hr/>
	404 005
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	500 000
I ny räkning överföres	-95 995
	<hr/>
	404 005

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 192 214	1 209 852
Övriga rörelseintäkter	3	18 316	5 728
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 210 530	1 215 580
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-764 821	-735 274
Övriga externa kostnader	5	-75 714	-74 085
Summa rörelsens kostnader		-840 535	-809 359
Rörelseresultat		369 995	406 221
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-100 506	-93 244
Summa finansiella poster		-100 506	-93 244
Resultat efter finansiella poster		269 489	312 977
Årets resultat		269 489	312 977

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	25 001 000	25 001 000
Summa materiella anläggningstillgångar		25 001 000	25 001 000
Summa anläggningstillgångar		25 001 000	25 001 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 188	0
Övriga fordringar		51 455	10 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2 931	12 781
Summa kortfristiga fordringar		59 574	23 482
Kassa och bank		808 494	734 256
Summa omsättningstillgångar		868 068	757 738
SUMMA TILLGÅNGAR		25 869 068	25 758 738

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	4 047 039	4 047 039
Yttre fond	164 000	104 000
Uppskrivningsfond	12 425 000	12 425 000
Summa bundet eget kapital	16 636 039	16 576 039

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	134 516	-118 461
Årets resultat	269 489	312 977
Summa fritt eget kapital	404 005	194 516

Summa eget kapital

17 040 044

16 770 555

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	4 647 500	8 600 000
Övriga skulder	103 149	90 549
Summa långfristiga skulder	4 750 649	8 690 549

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	3 935 000	0
Leverantörsskulder	14 020	39 726
Aktuell skatteskuld	11 882	8 194
Övriga skulder	0	20 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 473	229 340
Summa kortfristiga skulder	4 078 375	297 634

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 869 068

25 758 738

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	369 995	406 221
Erlagd ränta	<u>-100 506</u>	<u>-93 244</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269 489	312 977
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 188	34 205
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-30 904	-10 454
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-25 706	-21 123
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-128 553</u>	<u>-78 725</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 138	236 880
Finansieringsverksamheten		
Förändring av depositioner	12 600	0
Amortering långfristiga lån	<u>-17 500</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 900	-100 000
Förändring av likvida medel	74 238	136 880
Likvida medel vid årets början	<u>734 256</u>	<u>597 376</u>
Likvida medel vid årets slut	808 494	734 256

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr. o. m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Större renoverings- och underhållskostnader kostnadsföres direkt i samband med genomförandet. Nyanskaffningar av maskiner och inventarier kostnadsföres vid förvärvet.

Fastighetskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	775 694	733 483
	Hyresintäkter	413 529	472 007
	Överlåtelse- och pantsättningsavg	2 991	4 362
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 192 214	1 209 852
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Beviljat hyresstöd från Länsstyrelsen	11 814	0
	Utdelning Brandkontoret	6 502	5 728
		0	0
	Summa övriga rörelseintäkter	18 316	5 728
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetskötsel	18 566	19 804
	Fastighetsel	31 985	92 907
	Fjärrvärme	228 830	256 436
	Vatten	48 036	43 373
	Sophämtning	31 599	27 726
	Städ och entrémattor	41 907	41 236
	Reparationer och underhåll	44 810	123 487
	Snöröjning	8 613	18 288
	Övriga driftkostnader	2 200	10 651
	Fastighetsförsäkring	34 453	33 310
	Fastighetskatt / fastighetsavgift	68 992	68 056
	Genomfört underhåll	204 830	0
	Summa driftkostnader	764 821	735 274
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	39 995	39 014
	Revisionsarvode	10 944	6 945
	Medlemsmöten	0	9 525
	Styrelsemöten	5 607	2 600
	Övriga externa kostnader	19 168	16 001
	Summa övriga externa kostnader	75 714	74 085

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	25 137 465	25 137 465		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 137 465	25 137 465		
	Ingående avskrivningar	-136 465	-136 465		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 465	-136 465		
	Utgående redovisat värde	25 001 000	25 001 000		
	Redovisat värde byggnader	1 000	1 000		
	Redovisat värde mark	25 000 000	25 000 000		
	Summa redovisat värde	25 001 000	25 001 000		
	Taxeringsvärdets fördelning				
	Byggnad	19 977 000	19 977 000		
	Mark	47 150 000	47 150 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	2 931	2 783		
	Föutbetald ekonomisk förvaltning	0	9 998		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 931	12 781		
Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
	Depositioner	103 149	90 549		
	Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 647 500	8 600 000		
	Summa långfristiga skulder	4 750 649	8 690 549		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
	Stadshypotek AB	2022-01-30	1,04		700 000
	Stadshypotek AB	2022-06-01	1,07		500 000
	Stadshypotek AB	2025-03-30	1,23	35 000	3 482 500
	Nordea AB	2021-11-16	0,61		3 900 000
	Summa			35 000	8 582 500
	Kortfristig del av långfristigaskulder:				
	Amortering 2021				-35 000
	Lån för villkorsändring under 2021				-3 900 000
	Summa långfristiga skulder				4 647 500

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	37 508	150 340
	Upplupen räntekostnad	15 165	17 421
	Upplupen fjärrvärme	32 689	31 874
	Upplupen el	8 355	8 377
	Övriga upplupna kostnader	23 756	21 328
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 473	229 340

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
	Summa ställda säkerheter	8 800 000	8 800 000

Stockholm 2021-

Tobias Nordin

Olle Axelsson

Malin Berge

Eva Holm

Bengt Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Staffan Lindqvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557446320713

Dokument

Årsredovisning 2020_reviderad

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2021-05-05 10:06:48 CEST (+0200) av Olle Axelsson (OA)

Färdigställt 2021-05-07 12:50:12 CEST (+0200)

Signerande parter

Olle Axelsson (OA)

Saven AB

Personnummer 6612291150

Org. nr 556477-9915

olle.axelsson@saven.se

+46708575054

Signerade 2021-05-05 10:06:49 CEST (+0200)

Bengt Pettersson (BP)

bengt@greatpalace.se

Signerade 2021-05-05 10:14:46 CEST (+0200)

Arash Saghafian (AS)

arash.saghafian@gmail.com

Signerade 2021-05-07 12:50:12 CEST (+0200)

Eva Holm (EH)

evamarta.holm@gmail.com

Signerade 2021-05-05 12:19:22 CEST (+0200)

Anna Pehrson (AP)

anna.pehrson@gmail.com

Signerade 2021-05-05 10:27:02 CEST (+0200)

Tobias Nordin (TN)

tobias.nordin@gmail.com

Signerade 2021-05-05 11:06:42 CEST (+0200)

Staffan Lindquist (SL)

staffan57@live.se

Signerade 2021-05-06 08:11:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

