

Årsredovisning 2019

BRF BLÅRÄVEN 2
716419-7563

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'A' and various initials and symbols.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1986-11-03.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Blåräven 2 på adressen Vesslevägen 28 i Lidingö. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 4 261 kvm och 18 lokaler om 201 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Stackelberg	Ordförande
Tomas Elfving	Webb/IT
Erik Sachs	Trädgård & Grannsamverkan
Staffan Larsson	Teknisk förvaltning
Helene Strid	Sekreterare
Kristina Kenving	Kassör
Peter Hedberg	Ledamot
Stefan Thelin	Suppleant
Stefan Haglund	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Beatrice Fejde Revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009	Totalrenovering av byggnaderna, Stammar, elstigare, tak, fasader, balkonger, treglasfönster, säkerhetsdörrar, ventilationssystem, tvättstugor, samt lägenheternas interiör omfattades. Bergvärme installerades.
2010	Ventilationskontroll samt energideklaration
2012	Omfattande renovering av fasaderna
2015	Renovering av tvättstugan
2016	Ny asfalt, kantsten samt belysning
2016	Ventilationskontroll
2017	Extra radonmätning, på styrelsens initiativ. Inga lägenheter överskred gällande mätvärde
2019	Plantering av nya växter
2019	Renovering av trapphus

Planerade underhåll

2020	Relining av dagvattenledning
	Anläggning av mopedparkering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Teknisk förvaltare	BK Kraft AB
Internet, TV	Com hem
Städ	HemHjälpen PÅ Lidingö
Trädgård	Craft Tech

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga höjningar av avgifterna planeras.

Förändringar i avtal

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 533 353	2 526 880	2 593 575	2 584 914
Resultat efter fin. poster	-166 694	-31 158	339 473	223 943
Soliditet, %	84	83	81	81
Yttre fond	526 284	354 900	183 516	187 026
Taxeringsvärde	77 733 000	57 128 000	57 128 000	57 128 000
Bostadsyta, kvm	4 261	4 261	4 261	4 261
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	550	543	550	550
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 911	3 165	3 214	3 657
Genomsnittlig skuldränta, %	0,53	0,89	0,95	1,10
Belåningsgrad, %	15,56	16,77	16,90	18,97

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	68 688 500	-	-	68 688 500
Upplåtelseavgifter	603 110	-	-	603 110
Fond, yttre underhåll	354 900	-	171 384	526 284
Balanserat resultat	-600 204	-31 158	-171 384	-802 746
Årets resultat	-31 158	31 158	-167 325	-167 325
Eget kapital	69 015 147	0	-167 325	68 847 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-802 746
Årets resultat	-167 325
Totalt	-970 071

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	233 199
Att från yttre fond i anspråk ta	-348 750
Balanseras i ny räkning	-854 520
	-970 071

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

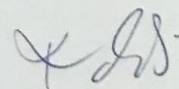
Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 533 353	2 527 120
Rörelseintäkter		5 454	82 522
Summa rörelseintäkter		2 538 807	2 609 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 549 503	-1 512 476
Övriga externa kostnader	8	-154 530	-152 692
Personalkostnader	9	-248 231	-172 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-679 452	-672 481
Summa rörelsekostnader		-2 631 716	-2 510 317
Rörelseresultat		-92 908	99 325
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74 417	-130 483
Summa finansiella poster		-74 417	-130 483
Resultat efter finansiella poster		-167 325	-31 158
Årets resultat		-167 325	-31 158

TE
R
R
R

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	79 749 307	80 397 823
Markanläggningar	12	395 346	419 142
Maskiner och inventarier	13	7 204	14 344
Summa materiella anläggningstillgångar		80 151 857	80 831 309
Summa anläggningstillgångar		80 151 857	80 831 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 825	34 490
Övriga fordringar	14	86 760	263 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 787	86 240
Summa kortfristiga fordringar		205 372	384 054
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 309 854	2 042 227
Summa kassa och bank		1 309 854	2 042 227
Summa omsättningstillgångar		1 515 226	2 426 281
Summa tillgångar		81 667 083	83 257 590




Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 291 610	69 291 610
Fond för yttre underhåll		526 284	354 900
Summa bundet eget kapital		69 817 894	69 646 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-802 746	-600 204
Årets resultat		-167 325	-31 158
Summa fritt eget kapital		-970 071	-631 362
Summa eget kapital		68 847 822	69 015 147
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 125 539	13 205 635
Summa långfristiga skulder		12 125 539	13 205 635
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		280 096	280 096
Leverantörsskulder		94 049	493 127
Övriga kortfristiga skulder		39 116	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	280 461	263 585
Summa kortfristiga skulder		693 722	1 036 808
Summa eget kapital och skulder		81 667 083	83 257 590

TE
TE
TE
TE
TE

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	2 042 227	3 329 073
Resultat efter finansiella poster	-167 325	-31 158
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	679 452	672 481
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	512 127	641 323
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	178 682	-261 093
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-343 086	-1 459 356
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	347 722	-1 079 125
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 080 096	-207 721
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 080 096	-207 721
Årets kassaflöde	-732 374	-1 286 846
Likvida medel vid årets slut	1 309 854	2 042 227

X
ES
J
J

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Blåräven 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Ersättn. fr. försäkr. bolag	5 455	81 042
Hysesintäkt kabel-tv	1 100	1 200
Hysesintäkter bostäder	157 035	173 204
Hysesintäkter p-plats	77 080	82 799
Nycklar/lås vidarefakturerering	750	0
Påminnelseavgift	0	240
Årsavgifter bostäder	2 297 388	2 269 677
Öres- och kronutjämning	-1	0
Övriga intäkter	0	1 480
Summa	2 538 807	2 609 642

	2019	2018
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	7 241	474
Fastskötsel/teknisk förv arvode	82 270	79 177
Fastskötsel/teknisk förv extra	11 293	26 111
Mattservice	16 122	3 841
Snöskottning	45 357	7 625
Städning	43 866	58 436
Trädgårdsarbete	104 643	13 350
Övriga köpta tjänster	31 936	78 317
Summa	342 728	267 330

	2019	2018
Not 4, Reparationer		
Reparationer	91 542	543 589
Summa	91 542	543 589

	2019	2018
Not 5, Planerade underhåll		
Trapphus	348 750	0
Summa	348 750	0

	2019	2018
Not 6, Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	313 460	285 618
Grovsopor, tidningar	8 636	0
Sophämtning	66 342	69 982
Vatten	103 801	76 142
Summa	492 239	431 742

	2019	2018
Not 7, Övriga driftskostnader		
Bredband	111 314	111 315
Fastighetsförsäkringar	61 465	55 532
Fastighetsskatt	63 787	66 097
Kabel-TV	37 678	36 871
Summa	274 244	269 815

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	74 352	75 013
Bankkostnader	2 708	4 526
Datakommunikation	4 704	8 864
Extradebitering förvaltn.	3 209	2 906
Förbrukningsinventarier	499	3 835
Förbrukningsmaterial	2 335	7 228
Inkasso	180	0
Konsultkostnader	17 288	0
Postbefordran	207	0
Revisionsarvoden	27 000	20 000
Serv.avg branschorg.	5 260	5 160
Styr.möte/stämma/städdag	10 003	1 060
Övriga externa kostnader	6 785	24 100
Summa	154 530	152 692

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	59 340	41 280
Styrelsearvode	188 891	131 388
Summa	248 231	172 668

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69 148	121 483
Övriga räntekostnader	5 269	9 000
Summa	74 417	130 483

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	87 134 101	87 134 101
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 134 101	87 134 101
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 736 278	-6 087 550
Årets avskrivning	-648 516	-648 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 384 794	-6 736 278
Utgående restvärde enligt plan	79 749 307	80 397 823
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 282 386</i>	<i>22 282 386</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 572 000	30 009 000
Taxeringsvärde mark	36 161 000	27 119 000
Summa	77 733 000	57 128 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	476 110	476 110
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	476 110	476 110
Ingående ackumulerad avskrivning	-56 968	-40 387
Årets avskrivning	-23 796	-16 581
Utgående ackumulerad avskrivning	-80 764	-56 968
Utgående restvärde enligt plan	<u>395 346</u>	<u>419 142</u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 714	35 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 714	35 714
Ingående ackumulerad avskrivning	-21 370	-14 198
Avskrivningar	-7 140	-7 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 510	-21 370
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 204</u>	<u>14 344</u>

Not 14, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	49 315	47 005
Skattekonto	37 445	47 727
Övriga fordringar	0	168 592
Summa	86 760	263 324

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förbet bredband	27 829	0
Försäkringspremier	21 190	0
Förvaltning	19 044	18 588
Kabel-TV	9 650	37 247
Räntor	4 128	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 946	30 405
Summa	91 787	86 240

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2020-04-29	0,69 %	4 494 260	4 540 356
Handelsbanken	2020-10-26	0,66 %	3 019 500	3 050 000
Handelsbanken	2020-06-29	0,79 %	3 510 000	3 546 000
Handelsbanken	2021-01-04	0,69 %	1 381 875	1 549 375
Handelsbanken	2019-02-04	0,93 %		800 000
Summa			12 405 635	13 485 731
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			280 096	

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	32 706	36 669
Förutbetalda avgifter/hyror	211 678	212 169
Uppkost räntor	152	0
Utgiftsräntor	76	14 747
Vatten	21 302	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 547	0
Summa	280 461	263 585

Not 18, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 050 000	16 050 000
Summa	16 050 000	16 050 000

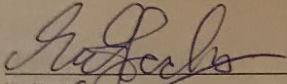
Not 19, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Ekonomi Inga höjningar av avgifterna planeras Renoveringen av hyreslägenheten har slutförts Medlemsinformation Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets början och slut 67 st. Under året har inga överlåtelse skett.

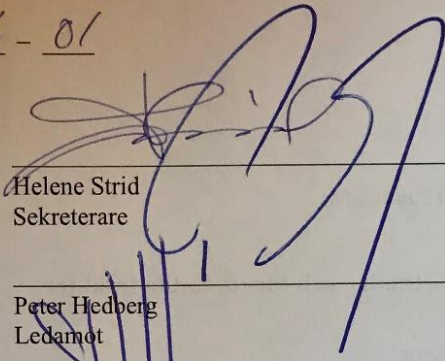
Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Underskrifter

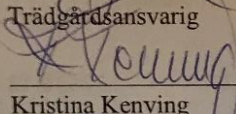
Lidmögö, 2020 - 06 - 01
Ort och datum



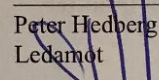
Erik Sachs
Trädgårdsansvarig



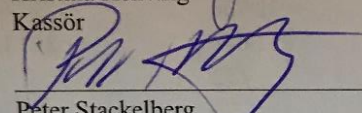
Helene Strid
Sekreterare



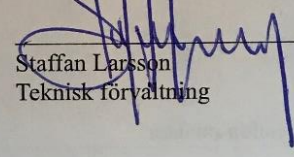
Kristina Kenving
Kassör



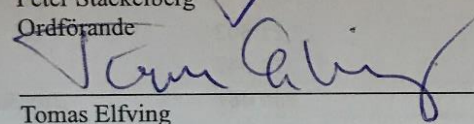
Peter Hedberg
Ledamot



Peter Stackelberg
Ordförande

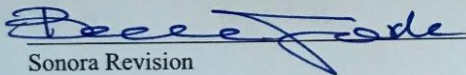


Staffan Larsson
Teknisk förvaltning



Tomas Elfving
Webb/IT

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 04



Sonora Revision
Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor