

Årsredovisning för
Brf Blåkråkan 2

716460-3057

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	13

EU
CR P.F
D.A. MH

Förvaltningsberättelse

BRF Blåkråkan 2
org. nr 716460-3057

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blåkråkan 2 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

STYRELSE

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

2019-01-01-2019-06-03:

Max Guthner	ledamot, ordförande
Patrik Förberg	ledamot
Cecilia Rehnström	ledamot
Patina Löke	ledamot
Erkka Näsäkkälä	ledamot
Oskar Gillberg	ledamot
Andy Nawaratne	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2019 valdes följande styrelse:

Erkka Näsäkkälä	ledamot, ordförande
Patrik Förberg	ledamot
Cecilia Rehnström	ledamot
Max Guthner	ledamot
Oskar Gillberg	ledamot
Andy Nawaratne	suppleant

Till valberedning valdes ingen. Styrelsen sköter detta själv.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden samt hållit 8 protokollförda styrelsesammanträden.

Revisor

Föreningens revisorer har varit:
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB

EN
CR P.F
O.G M.G

Allmänt om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Blåkråkan 2 med adress Ingemarsgatan 8/Roslagsgatan 43, Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1896, innehåller 25 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 382 m² och med följande fördelning:

12 st 1 R o k
8 st 2 R o k
1 st 3 R o k
4 st 4 R o k

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och två lägenheter med hyresrätt. Dessutom innehåller byggnaden 2 st lokaler om c:a 229 m², som är upplåtna med hyresrätt.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet 2019 uppgår till 58 377 000 kr (föregående år 42 599 000 kr). Byggnadsvärdet uppgår till 18 645 000 kr och markvärdet till 39 732 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 53 600 000 kr på bostäder och 4 777 000 kr på lokaler.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Mobecks's Alltjänst Q1-Q3, därefter av nytt avtal tecknats med ADB Fastighetsservice AB. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Calculare i Österskär AB.

Arvoden

Styrelsearvoden har inte utgått.

Överlåtelse och upplåtelse

Under året har, enligt köpekontraktsdatum, lägenheterna 2301 och 2501 överlåtits till nya medlemmar.

Andrahandsupplåtelse

Det har varit tre andrahandsupplåtelse under året.

Verksamheten

Inga stora renoveringar har gjorts under 2019 endast allmänt underhåll. Under 2019 gjorde företaget Densia en teknisk utredning av fastigheten, vilken är basen för föreningens långsiktiga underhållsplan. Underhållsplanen och budgeteringen av kommande renoveringar kommer uppdateras kontinuerligt i framtiden och kommer presenteras regelbundet på stämman.

NHS spolade bort fett och sand från fastighetens huvudrör.

Under hösten 2019 öppnade en ny restaurant Santo i den stora restaurantlokalen. Santo tog över verksamheten från Cyclo Deli.

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Under året har kostnaderna för reparationer och löpande underhåll (exkl. jourkostnad och försäkringsskador) uppgått till 52 859 kr (förra året 36 997 kr).

Ekonomi- och förvaltningsfrågor

Föreningen har under året amorterat sina lån med 22 244 kr. Den 31 december 2019 uppgick föreningens lån till totalt 2 112 050 kr (se nedan).

Avsättning till reparationsfonden har, enligt stadgarna, skett med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde under 2019, eller med 175 131 kr.

SN
CR P.F
O.G. MC

Fastighetslån

Långivare	Räntesats		Ing.skuld 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
	(%)	Bundet till			
Stadshypotek	1,20	2021-06-01	405 294	-4 244	401 050
Stadshypotek	1,20	2021-06-01	955 000	-10 000	945 000
Stadshypotek	1,30	2020-03-30	487 500	-5 000	482 500
Stadshypotek	1,23	2021-04-30	286 500	-3 000	283 500
Totalt			2 134 294	-22 244	2 112 050

Nyckeltal i kr

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	284	284	284	284	284
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 496	1 512	1 527	1 543	1 557
Elkostnad/kvm totalyta	14	15	13	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta	148	149	148	153	133
Vattenkostnad/kvm totalyta	31	30	29	27	24
Soliditet (%)	77	77	77	77	78
Resultat efter finansiella poster tkr	-10	-32	-101	-249	-113
Nettoomsättning tkr	1 035	974	941	913	904

Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Balkong upplåtelse	Reparations fond	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	8 850 880	1 003 614	437 247	571 913	-2 593 362	-102 947
Disposition av föregående års resultat					-102 947	102 947
Avsättning rep.fond				175 131	-175 131	
Årets resultat						-92 538
Belopp vid årets utgång	8 850 880	1 003 614	437 247	747 044	-2 871 440	-92 538

Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets underskott	-92 538
tillsammans med balanserat underskott, inklusive årets avsättning till reparationsfond	-2 871 440
Balanseras i ny räkning	-2 963 978

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

EN
CR MG
OG P.F

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 034 955	974 167
SUMMA INTÄKTER		1 034 955	974 167
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:			
Fastighetsskötsel och städning	3	-69 467	-88 692
Reparationer		-52 859	-36 997
Taxebundna kostnader		-385 207	-376 976
Övriga driftskostnader		-116 069	-119 981
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-110 046	-71 906
Summa driftskostnader		-733 648	-694 552
Avskrivningar:			
Avskrivningar av byggnad	4	-287 981	-287 981
Summa avskrivningar		-287 981	-287 981
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 021 629	-982 533
Finansiella poster:			
Utdelningar	5	4 967	4 967
Räntekostnader m.m.	6	-28 636	-28 133
Summa finansiella poster		-23 669	-23 166
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-82 195	-71 415
Summa skatter		-82 195	-71 415
ÅRETS RESULTAT		-92 538	-102 947

GU
CR MC
O.G P.F

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		2 831 383	2 831 383
Byggnader	4	6 594 190	6 882 171
Övriga anläggningstillgångar		-	-
		<u>9 425 573</u>	<u>9 713 554</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 428 373</u>	<u>9 716 354</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
	9	65 690	122 230
		<u>65 690</u>	<u>122 230</u>
Kassa, plusgiro och bank	10	1 019 855	763 023
Summa omsättningstillgångar		<u>1 085 545</u>	<u>885 253</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 513 918</u>	<u>10 601 607</u>

EN
CR MC
O.G P.F

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 850 880	8 850 880
Upplåtelseavgift		1 003 614	1 003 614
Kapitaltillskott		437 247	437 247
Reparationsfond		747 044	571 913
		<u>11 038 785</u>	<u>10 863 654</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 871 440	-2 593 362
Årets resultat		-92 538	-102 947
		<u>-2 963 978</u>	<u>-2 696 309</u>
Summa eget kapital		<u>8 074 807</u>	<u>8 167 345</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 200 866	2 223 110
Summa Långfristiga skulder		<u>2 200 866</u>	<u>2 223 110</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	12		
Leverantörsskulder		74 611	70 488
Skatteskulder		10 739	6 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 895	133 794
Summa kortfristiga skulder		<u>238 245</u>	<u>211 152</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 513 918</u>	<u>10 601 607</u>

GN

CR M4
O.G P.F

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 343	-31 532
Betald skatt	-82 195	-71 415
	-92 538	-102 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	287 981	287 981
Justering reparation mot reparationsfonden		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 443	185 034
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	56 540	-7 918
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	27 093	-3 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 076	173 394
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-22 244	-22 244
Förändring kunddeposition		-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 244	-22 244
Årets kassaflöde	256 832	151 150
Likvida medel vid årets början	763 023	611 873
Likvida medel vid årets slut	1 019 855	763 023

EU

CR MI

O.g P.F

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%
Stomkompl/innervaggar 1.63%
Värme och VS 2.5%
Gården 5%
Fasad 5.2%
Fönster 5.2%
Yttertak 5.2%
Restpost inkl hiss 4%. 5%. 10%
Altaner/balkonger 2.5%
Inventarier 20%

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	401 464	401 464
Hyror bostäder	104 652	100 620
Hyror lokaler	399 612	379 056
Hyror källarlokal	48 000	28 000
Fastighetsskatt, lokaler	37 992	37 992
TV-avgift	15 180	15 180
Överlåtelseavgifter	2 324	
Pantsättningsavgifter	3 255	5 005
Andrahandsuthyrning	10 476	1 850
Fettavskiljare	12 000	5 000
Diverse intäkter		-
Summa	1 034 955	974 167

EN

CR

R.F

O.G
M.G

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	55 789	58 500
Snöröjning	437	16 966
Sotning och OVK	3 105	8 646
Gården	6 236	4 261
Förbrukningsmaterial	3 900	319
Summa	69 467	88 692

Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation tvättstuga	2 504	6 558
Reparation lås	420	2 629
Reparation portar och dörrar		313
Reparation VVS	46 229	22 382
Reparation elinstallationer	3 706	5 115
Summa	52 859	36 997

Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	25 069	26 292
Värme	258 247	258 873
Vatten	53 399	52 397
Sophämtning	48 492	39 414
Summa	385 207	376 976

Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	48 596	53 629
Kabel-TV och bredband	67 473	66 315
Telefon		37
Summa	116 069	119 981

40

CR

P.F

0.5
ML

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionskostnad, extern revisor	9 741	10 044
Utgift styrelse och stämma	6 313	10 300
Ekonomisk förvaltning	43 500	43 500
Administrationskostnader	2 552	2 372
Konsultarvoden	1 250	1 250
Avgifter till organisation	4 530	4 440
Övriga driftskostnader	42 160	
Summa	110 046	71 906

Not 4 Byggnad och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Stomme och grund	3 505 426	3 505 426
Avskr stomme och grund	-819 293	-780 920
Restvärde	2 686 133	2 724 506
Stomkompl/innerväggar	2 336 950	2 336 950
Avskr stomkompl/innerväggar	-621 437	-583 315
Restvärde	1 715 513	1 753 635
Värme och VS	1 421 472	1 421 472
Avskr värme och VS	-621 595	-586 057
Restvärde	799 877	835 415
Garden	607 924	607 924
Avskr garden	-571 782	-541 386
Restvärde	36 142	66 538
Fasad	584 238	584 238
Avskr fasad	-280 449	-250 070
Restvärde	303 789	334 168
Fonster	701 085	701 085
Avskr fonster	-336 539	-300 084
Restvärde	364 546	401 001
Yttertak	505 301	505 301
Avskr yttertak	-242 557	-216 283
Restvärde	262 744	289 018
Restpost	1 584 173	1 584 173
Avskr restpost	-1 399 215	-1 357 702
Restvärde	184 958	226 471
Altaner & balkonger	437 247	437 247
Avskr altaner & balkonger	-196 759	-185 828
Restvärde	240 488	251 419
Inventarier	25 287	25 287
Avskrivningar inventarier	-25 287	-25 287
Restvärde	-	-

S.N
CR
P.F
D.S
H.G

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 709 103	11 709 103
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 826 932	-4 538 951
- Årets avskrivning enligt plan	-287 981	-287 981
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	6 594 190	6 882 171

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	18 645 000	15 940 000
Taxeringsvärde mark:	39 732 000	26 659 000
Summa taxeringsvärde	58 377 000	42 599 000

Not 5 Utdelningar m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utdelning skattefri	4 967	4 967
Summa	4 967	4 967

Not 6 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Läneräntor	26 053	26 117
Kapital- och bankkostnader	2 583	2 016
Summa	28 636	28 133

Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt lokaler	47 770	37 990
Fastighetsavgift	34 425	33 425
Summa	82 195	71 415

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Insatts SBC	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	21 808	72 746
Skattekonto	6 526	6 523
Skattefordran		1 749
Förskottsbetalda kostnader	37 356	41 212
Summa	65 690	122 230

40
CR
P.F
0,9
HG

Not 10 Kassa, plusgiro och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	1 019 855	763 023
Summa	1 019 855	763 023

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån Stadshypotek	401 050	405 294
Lån Stadshypotek	945 000	955 000
Lån Stadshypotek	482 500	487 500
Lån Stadshypotek	283 500	286 500
Kunddeposition	88 816	88 816
Summa	2 200 866	2 223 110

Not 12 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	74 611	70 488
Skatteskuld	10 739	6 870
Upplupna räntekostnader	2 669	2 697
Upplupna kostnader	57 003	42 009
Förskottsbetalda avgifter	35 972	37 111
Förskottsbetalda hyror	53 022	51 977
Diverse kortfristiga skulder	4 229	
Summa	238 245	211 152

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	7 001 500	7 001 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

30
CR
P.F
D.S
MG

Underskrifter

Stockholm den 3/4 2020



Erka Näsäkkälä
Ordförande



Max Guthner



Patrik Förberg



Cecilia Rehnström



Oskar Gillberg

Min revisionsberättelse har avgivits den

2020

Per Lundström
Öhman & Partners Ekonomi och Juridik AB