

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Blåklinten

Org nr 714400-0135

Styrelsen för Brf Blåklinten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hallsta 4:88 bebyggdes 1956-58 av Anders Diös AB och är belägen i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 8 st bostadshus innehållande 144 lägenheter och 5 lokaler, varav 2 lägenheter och 5 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 21 garage.

Lägenhetsfördelning:

42	st 2 rum och kök		
97	st 3 rum och kök		
5	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 8 583 kvm	Total lokalyta: 565 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet		Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	Khaled Zyad Kaldoon	182,0	2020-05-31
Lokal	Hallstaviks Dartklubb	80,0	2020-07-01
Lokal	Sandå	60,0	2020-07-01
Lokal	Brf Violen	60,0	2020-04-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-01 bestått av:

Ordinarie	Bo Andersson	Ordf.
	Birgitta Edling	
	Carina Oskarsson	
	Caroline Rådberg	
	Lars-Åke Gardehed	

Suppleanter	Sigge Söderlund
	Johan Jansson

Revisorer

Ordinarie	Karin Hammarberg
-----------	------------------

Suppleant	Alexandra Lindqvist
-----------	---------------------

Valberedning	Nils Elvaeus
	Ulla-Britt Lundin

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Åke Fröjd.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kent Johansson och Conny Olsson samt Annelie Lindroth och Gunilla Lundell.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts april 2019.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 468 610 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 408 032 kronor, varav 451 250 kronor har aktiverats resterande har belastat resultatet.

Kostnad för planerat underhåll:
Byte värmväxlare - 185 326 kronor
Takrenovering - 1 771 456 kronor
Installation IMD - 451 250 kronor

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 13 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 16 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 159 medlemmar, avgående 15 och tillkommande 14, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 158 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Övrigt

Enligt beslut på föreningsstämman 2005-05-23 tas en pantsättningsavgift ut med 300 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 718	5 829	5 637	5 628
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 202	6	610	80
Soliditet (%)	78,9	79,2	75,3	70,9
Kassalikviditet (%)	306,8	408,6	387,4	297,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	300	300	300	300
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 096	2 796	2 496	2 196
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	595	595	567	567
Lån kronor per kvm yta	17	44	80	122

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems - insatser	Bostadsrätt ombildad till hyresrätt	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	991 800	-48 800	2 796 000	2 285 822	6 378
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				6 378	-6 378
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-1 201 822
Belopp vid årets utgång	991 800	-48 800	3 096 000	1 992 200	-1 201 822

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 992 199
årets förlust	-1 201 822
	790 377
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 771 000
i ny räkning överföres	2 261 377
	790 377

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 717 674	5 829 202
Övriga rörelseintäkter		127 107	32 650
Summa rörelseintäkter		5 844 781	5 861 852
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 573 669	-4 367 314
Övriga externa kostnader	5	-297 487	-288 650
Personalkostnader	6	-767 441	-827 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 464	-356 339
Summa rörelsekostnader		-7 040 060	-5 840 059
Rörelseresultat		-1 195 279	21 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 673	-15 532
Summa finansiella poster		-6 543	-15 415
Resultat efter finansiella poster		-1 201 822	6 378
Resultat före skatt		-1 201 822	6 378
Årets resultat		-1 201 822	6 378

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 504 933	1 814 230
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	782 456	423 373
Egna lägenheter		201 200	201 200
Summa materiella anläggningstillgångar		2 488 589	2 438 803
Summa anläggningstillgångar		2 488 589	2 438 803
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		40 244	7 192
Övriga fordringar	9	32 023	1 872 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 546	107 925
Summa kortfristiga fordringar		183 813	1 987 454
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 449 078	3 187 461
Summa kassa och bank		3 449 078	3 187 461
Summa omsättningstillgångar		3 632 891	5 174 915
SUMMA TILLGÅNGAR		6 121 480	7 613 718

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		943 000	943 000
Yttre reparationsfond		3 096 000	2 796 000
Summa bundet eget kapital		4 039 000	3 739 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 992 199	2 285 822
Årets resultat		-1 201 822	6 378
Summa fritt eget kapital		790 377	2 292 200
Summa eget kapital		4 829 377	6 031 200
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	108 000	315 962
Summa långfristiga skulder		108 000	315 962
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	48 000	88 008
Leverantörsskulder		152 138	121 899
Skatteskulder		14 767	10 732
Övriga skulder	13	147 785	157 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	821 413	888 514
Summa kortfristiga skulder		1 184 103	1 266 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 121 480	7 613 718

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 195 279	21 792
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		401 464	356 339
Erhållen ränta		130	117
Erlagd ränta		-6 816	-16 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-800 501	362 061
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-47 541	-10 443
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-42 303	-63 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-890 345	288 045
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-451 250	-105 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-451 250	-105 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-247 970	-331 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-247 970	-331 756
Årets kassaflöde		-1 589 565	-148 711
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		5 042 094	5 190 805
Likvida medel vid årets slut		3 452 529	5 042 094

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader,.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	97 651	94 440
Hysesintäkter lokaler	77 940	77 940
Hysesintäkter garage och p-platser	363 400	281 738
Hysesintäkter övriga	2 110	1 860
Årsavgifter bostäder	5 073 380	4 891 892
Hysesbortfall ./.	-23 890	-7 560
Debiterade avgifter	127 083	488 892
Övriga ersättningar och intäkter	98 597	24 250
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 765	8 400
Försäkringsersättningar	21 745	0
	5 844 781	5 861 852

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	468 610	144 273
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 956 782	1 012 525
	2 425 392	1 156 798

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Besiktning / Serviceavtal	43 139	0
Fastighetsel	423 877	522 514
Uppvärmning	943 219	1 041 832
Vatten	857 556	781 377
Sophämtning	89 077	84 032
Fastighetsförsäkring	204 563	203 338
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 474	3 263
Bredband	462 562	452 349
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	121 810	121 810
	3 148 277	3 210 515

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	32 776	30 709
Revisionsarvode	6 875	6 875
Förvaltningsarvode	114 588	110 920
Övriga externa tjänster/kostnader	1 277	1 605
Övriga förbrukningsinventarier/material	141 969	138 541
	297 485	288 650

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	95 615	103 550
Löner till lokalvårdare	128 371	142 554
Löner till fastighetsskötare	272 147	259 764
Lönebidrag	-6 290	0
Förändring av semesterlöneskuld	3 458	-13 977
Löner/arvode vicevärd	18 700	18 700
Kostnadsersättningar	0	111
Sociala avgifter	111 050	148 110
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	1 086	-4 391
Särskild löneskatt	2 178	3 511
Uttagsskatt	125 595	135 604
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	15 531	16 230
Övriga personalkostnader	0	17 991
	767 441	827 757

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 027 851	11 027 851
Ingående anskaffningsvärden mark	517 000	517 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 544 851	11 544 851
Ingående avskrivningar	-9 730 621	-9 421 324
Årets avskrivningar	-309 297	-309 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 039 918	-9 730 621
Utgående redovisat värde	1 504 933	1 814 230
Taxeringsvärden byggnader	26 729 000	26 729 000
Taxeringsvärden mark	9 952 000	9 952 000
	36 681 000	36 681 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	653 125	548 125
Inköp	451 250	105 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 104 375	653 125
Ingående avskrivningar	-229 752	-182 710
Årets avskrivningar	-92 167	-47 042
Utgående ackumulerade avskrivningar	-321 919	-229 752
Utgående redovisat värde	782 456	423 373

2020 - Installation IMD

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos anställda	4 578	0
Avräkning skattekonto	23 994	17 704
Avräkningskonto Simpleko AB	3 451	1 854 633
	32 023	1 872 337

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 061	70 789
Förutbetalda bredband	29 963	37 135
Övriga förutbetalda kostnader	13 522	0
	111 546	107 924

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Roslagens Sparbank	3,26	2024-10-25	156 000	204 000
Roslagens Sparbank	1,88	2020-03-13	0	199 970
			156 000	403 970
Kortfristig del av långfristig skuld			-48 000	-88 008

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 303 000	6 303 000
	6 303 000	6 303 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagsskatt	125 595	135 604
Källskatter	8 619	7 789
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 755	8 497
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	3 816	5 513
	147 785	157 403

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	52 980	49 522
Upplupna soc avgifter semesterlöner	16 646	15 560
Upplupen särskild löneskatt	2 178	3 511
Upplupna räntekostnader	466	610
Förskottsbetalda hyror och avgifter	486 668	516 281
Upplupna vatten avgifter	72 692	64 394
Upplupna uppvärmningskostnader	97 110	108 217
Upplupna elavgifter	48 141	49 309
Upplupna renhållningsavgifter	22 390	21 181
Upplupna reparationer och underhåll	15 141	37 970
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 960
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	821 412	888 515

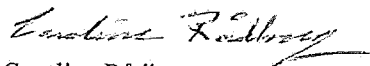
Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	3 449 078	3 187 461
Avräkningskonto Simpleko AB	3 451	1 854 633
	3 452 529	5 042 094

Hallstavik 2021- 05 - 24



Lars-Åke Gardehed



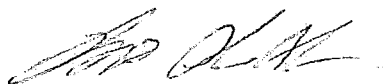
Caroline Rådberg



Carina Oskarsson



Birgitta Edling



Bo Andersson