

Årsredovisning

för

Brf Blåklinten 13 i Stockholm

769600-1564

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Blåklinten 13 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

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 gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-05-07.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Blåklinten 13 är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten i mitten av december 1999 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 15 lägenheter och 1 lokal, varav 1 lägenhet och 1 lokal är hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 989 kvm Total lokalyta: 45 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1985

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

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

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-11 bestått av:

Ordinarie	Jörgen Billström	Ordförande
	Gustav Ruda	Ledamot
	Daniel Zeitoun	Ledamot

Suppleanter	Gustav Lundgren
	Jan Johansson

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	David Walman	Rävisor AB

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

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

Fastighetskötseln har ombesörjts av Adamsberg Fastighetsförvaltning AB.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats september 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har radonmätning utförts med godkänt resultat, fastighetens brandskydd har setts över och förstärkts, undercentralens styrning har bytts ut, och den långsiktiga underhållsplanen har uppdaterats med hjälp av extern konsult. Föreningen har avslutat avräkningskontot hos sin ekonomiska förvaltare Simpleko och öppnat ett eget bankgiro i SEB.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har under året beviljat 1 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 20 (21) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	603	598	587	585
Resultat efter finansiella poster tkr	-187	-412	-333	-723
Soliditet (%)	89	89	89	90
Kassalikviditet (%)	370	383	269	344

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 624 708	8 121 417	758 492	-5 655 745	-412 021
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			123 120	-123 120	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-412 021	412 021
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-186 540
Belopp vid årets utgång	10 624 708	8 121 417	881 612	-6 190 886	-186 540

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 190 886
årets förlust	-186 540
	-6 377 426
behandlas så att	
Till yttre reparationsfond avsättes	123 120
i ny räkning överföres	-6 500 546
	-6 377 426

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		602 988	598 284
Övriga rörelseintäkter		11 217	2 645
Summa rörelseintäkter		614 205	600 929
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-477 737	-678 892
Övriga externa kostnader	5	-74 035	-82 202
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-241 000	-241 000
Summa rörelsekostnader		-792 773	-1 002 094
Rörelseresultat		-178 568	-401 165
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 200	3 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 172	-14 556
Summa finansiella poster		-7 972	-10 856
Resultat efter finansiella poster		-186 540	-412 021
Resultat före skatt		-186 540	-412 021
Årets resultat		-186 540	-412 021

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 040 721	14 281 721
Summa materiella anläggningstillgångar		14 040 721	14 281 721
Summa anläggningstillgångar		14 040 721	14 281 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		11 011	0
Övriga fordringar	7	4 900	716 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 677	34 441
Summa kortfristiga fordringar		85 588	750 962
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		749 817	0
Summa kassa och bank		749 817	0
Summa omsättningstillgångar		835 405	750 962
SUMMA TILLGÅNGAR		14 876 126	15 032 683

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 746 125	18 746 125
Yttre reparationsfond		881 612	758 492
Summa bundet eget kapital		19 627 737	19 504 617
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 190 886	-5 655 745
Årets resultat		-186 540	-412 021
Summa fritt eget kapital		-6 377 426	-6 067 766
Summa eget kapital		13 250 311	13 436 851
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 400 000	1 400 000
Summa långfristiga skulder		1 400 000	1 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 872	31 995
Skatteskulder		50 890	49 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	130 053	113 977
Summa kortfristiga skulder		225 815	195 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 876 126	15 032 683

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planenligt underhåll

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

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omföring görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	106 år
Säkerhetsdörrar	5%
Underhåll värmecentral, tak och fönster	3,5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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 i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	93 888	90 804
Hysesintäkter lokaler	78 948	77 724
Årsavgifter bostäder	418 992	418 773
Övriga ersättningar och intäkter	240	120
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 335	2 528
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	11 160	10 983
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
Öresutjämning	-8	-3
	614 205	600 929

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	47 162	74 550
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	35 833	211 130
	82 995	285 680

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	62 598	72 783
Energideklarationer	0	8 744
Besiktning / Serviceavtal	7 672	7 210
Yttre skötsel / Snöröjning	1 458	11 625
Fastighetsel	38 215	44 028
Uppvärmning	143 788	142 228
Vatten	33 857	27 837
Sophämtning	9 471	13 412
Fastighetsförsäkring	25 764	35 455
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	219
Kabel-TV / Internet	6 084	4 616
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	25 835	25 055
Elektronisk underhållsplan	40 000	0
	394 742	393 212

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	3 760	4 886
Revisionsarvode	7 375	10 000
Förvaltningsarvode	40 665	40 293
Övriga externa tjänster/kostnader	8 932	13 484
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 304	13 540
	74 036	82 203

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 953 278	14 953 278
Ingående anskaffningsvärden mark	2 580 344	2 580 344
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 533 622	17 533 622
Ingående avskrivningar	-3 251 901	-3 010 901
Årets avskrivningar	-241 000	-241 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 492 901	-3 251 901
Utgående redovisat värde	14 040 721	14 281 721
Taxeringsvärden byggnader	14 040 000	14 040 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	41 040 000	41 040 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	4 900	4 425
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	712 096
	4 900	716 521

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 287	23 556
Förutbetald kabel-TV	0	356
Förutbetald till skattekonto	25 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 890	10 530
	69 677	34 442

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,720 %	3 mån ränta	1 400 000	1 400 000
			1 400 000	1 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 400 000 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 300 000	6 300 000
	6 300 000	6 300 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	56	55
Förskottsbetalda hyror och avgifter	73 729	73 178
Upplupna uppvärmningskostnader	18 448	18 437
Upplupna elavgifter	3 575	3 075
Upplupna VA avgifter	7 191	7 169
Beräknat arvode för revision	7 800	7 800
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	19 254	4 263
	130 053	113 977

Stockholm 2021- -

Jörgen Billström
Ordförande

Gustav Ruda

Daniel Zeitoun

Min revisionsberättelse har lämnats .

David Walman

Rävisor AB

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 814fa210-8d4d-11eb-a4fe-25bc1b07635f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-03-25

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 7696001564

Daniel Zeitoun

daniel@rabble.se

Signerat: 2021-03-25 10:39 BankID Daniel Zeitoun

Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 7696001564

Gustav Erik Nordenskjöld Ruda

gustav.ruda@gmail.com

Signerat: 2021-03-25 12:54 BankID Gustav Erik Nordenskjöld Ruda

Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 7696001564

Jörgen Wilhelm Billström

jorgen@upplevelsebolaget.biz

Signerat: 2021-03-25 15:54 BankID Jörgen Wilhelm Billström

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
20453263552021_03_25_09_35_45.pdf	170.6 kB	54a2 894c 335f 0c60 7be6 e316 a208 6f8d 0294 4cc3 caf9 laef 31d6 51ae e62f c890

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-03-25	10:36	Skapat via API.
2021-03-25	10:39	Signerat Daniel Zeitoun, Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 Genomfört med: BankID av Daniel Zeitoun. IP: 80.216.2.83
2021-03-25	12:54	Signerat Gustav Erik Nordenskjöld Ruda, Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 Genomfört med: BankID av Gustav Erik Nordenskjöld Ruda. IP: 185.224.56.128, 85.115.37.180
2021-03-25	15:54	Signerat Jörgen Wilhelm Billström, Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 Genomfört med: BankID av Jörgen Wilhelm Billström. IP: 80.216.93.76



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 i Stockholm 769600-1564

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 i Stockholm för år 2020.

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. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om 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 föreningen 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 föreningens 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 som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 föreningsstämman 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 föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 i Stockholm för år 2020.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-03-25

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: bde20720-8d7c-11eb-9d3b-f7e5e6140684

Status: Signerat av alla

Skapat: 2021-03-25

Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 7696001564

Walman David

info@ravisor.se

Signerat: 2021-03-25 16:14 BankID David Oskar Petter Walman

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
814fa210-8d4d-11eb-a4fe-25bc1b07635f.pdf	735.5 kB	248f b0e9 d28f d0c0 4e26 a677 804d 29d1 1150 87aa 9219 05e5 ec71 64d1 b55b e27a
9112656842021_03_25_15_14_04.pdf	42.2 kB	3c57 5cbe 3f05 f0d5 a033 a691 6b65 189d 3a4b 0b33 0cb3 cc37 7fc9 a4ca 7829 f8c3

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2021-03-25	16:14	Skapat via API.
2021-03-25	16:14	Signerat Walman David, Bostadsrättsföreningen Blåklinten 13 Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 188.149.132.40



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.13