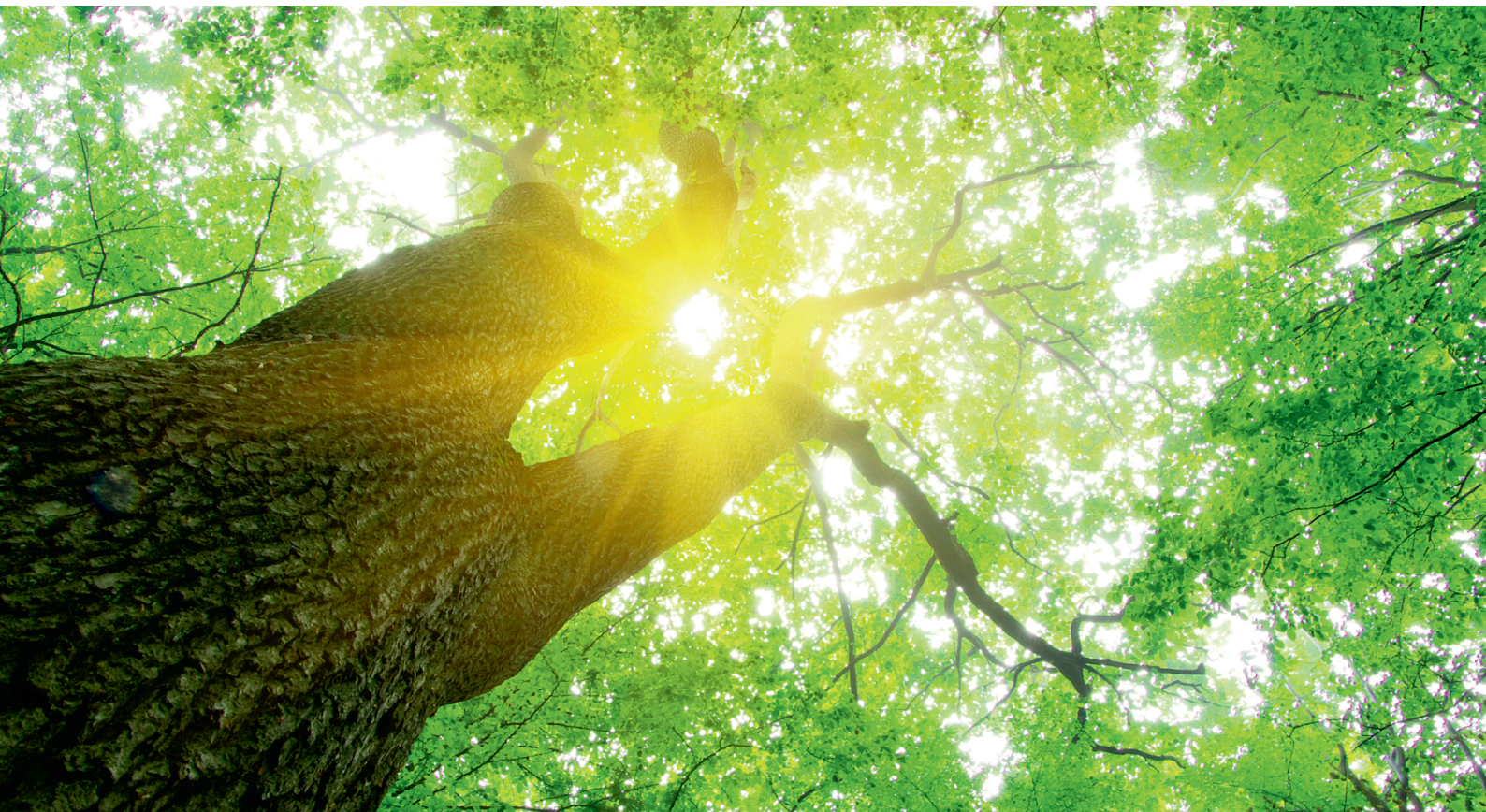




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Blåslampan 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåslampan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Lovisa van der Schoot	Ordförande	
Nadja Arthur	Ledamot	Avgick januari 2022
Carolina Englund	Ledamot	
Alexander Gäverström	Ledamot	
Emelie Strömlund	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nadja Arthur, Carolina Englund, Emelie Strömlund och Lovisa van der Schoot.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Kristina Oskarsson	Ordinarie Intern	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blåslampan 1	1985	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via oljeeldning och bergvärme.

Byggnadsår och ytor

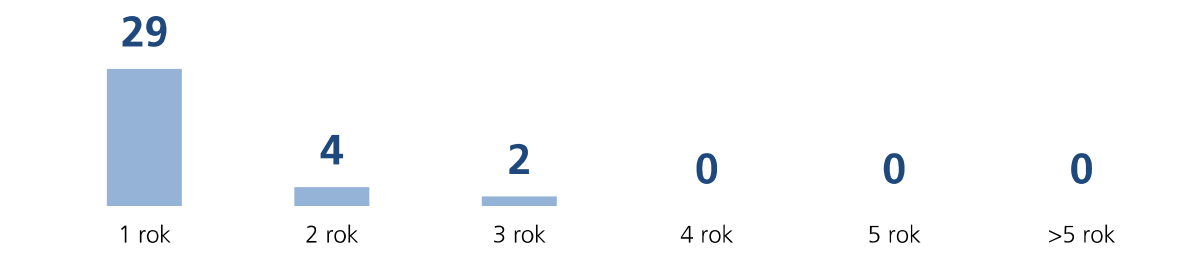
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 416 m², varav 1 416 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsbesiktning	2021	Utfört av Brandsäkra AB
Byte av tvättmaskiner	2021	Utfört av Electrolux
Renovering av röklucka	2021	Utfört av Brandsäkra AB
Byte av värmepanna	2020	Utfört av ÅSAB Energi AB
Radonmätning	2020	Utfört av ACATRAIN Radonmätning AB
Stamspolning	2020	Utfört av GR Avloppsrensning AB
Utomhusytor och cykelförvaring	2018	
Hissrenovering	2018	
Takläckage, reparation av skadad plåt	2017	
Förstärkning av utomhusbelysning.	2017	
Installation av fiberbroadband samt tecknande av gruppavtal för broadband	2016	Avtal med Ownit Broadband AB
Installation av utomhusbelysning	2016	
Justering av ventilation baserat på OVK-besiktning	2016	Godkänd OVK
Förstärkning av skydd mot inbrott på markplan	2016	
Byte av torktumlare	2015	Utfört av Electrolux
Renovering av stuprör	2014	Utförd av SEHED Fasad AB
Byte av trummor i tvättmaskiner	2013	Utfört av Electrolux
Omgjutning av balkonger	2013 - 2014	Utförd av SEHED Fasad AB
Lagning och ommålning av fasad	2013 - 2014	Utförd av SEHED Fasad AB
Uppsnyggning av hiss	2010	Utförd av Hissen AB i syfte att få ursprungsutseende.
Målning av trapphus	2010	Inklusive hisschakt
Byte av gasservis	2010	Utförd av Stockholm Gas
Utvändig målning av fönster	2009	Utförd av Klings Måleri
Byte av alla lägenhetsdörrar samt entréport	2008	Lägenhetsdörrar av typ säkerhetsdörrar
Installation av ny elservis och byte av fastighetselen	2007	Inkl. alla elstigare till lägenheterna och utbyte av de originalinstallationer som funnits i lägenheterna
Slutinstallation av bergvärme	2006	
Radonmätning utförd och godkänd	2005	Utförd av IRM
Stambyte genomfört	2003	Inkluderat både köks- och badrumsstammar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2022	
Fönsterrenovering	2022	Framflyttad till 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

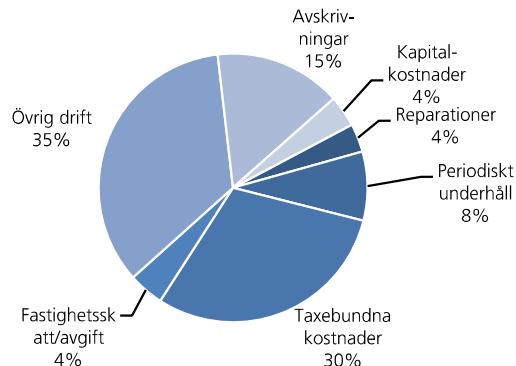
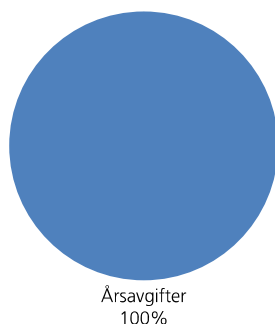
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Energibevakning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll samt besiktning	Hissen AB
Städning, entématta och gräsklippning	Anders Lindberg Städservice AB
Automatisk oljeleverans	OKQ8
Serviceavtal oljepanna och bergvärmepump	ÅSAB Energikontroll AB
Tidningsåtervinning	SUEZ Recycling AB
TV	ComHem AB
Takskottning	Herrängens Plåtslageri AB
Bredband	Ownit Broadband AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	917 152	1 081 999
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	992 930	996 988
Finansiella intäkter	219	33
Minskning kortfristiga fordringar	1 050	1 823
Ökning av kortfristiga skulder	19 092	0
	1 013 291	998 844
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	968 469	1 001 620
Finansiella kostnader	45 353	49 056
Minskning av långfristiga skulder	39 900	29 925
Minskning av kortfristiga skulder	0	83 091
	1 053 722	1 163 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	876 721	917 152
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-40 431	-164 847

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvättmaskiner gick sönder i februari.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	697	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 976	4 004	4 025	4 025
Elkostnad/m ² totalyta	186	119	172	162
Värmekostnad/m ² totalyta	9	31	60	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	28	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	35	60	58
Soliditet (%)	26	27	29	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-203	-244	-127	-67
Nettoomsättning (tkr)	988	997	1 020	1 029

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 416 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 694 658	0	0	2 694 658
Upplåtelseavgifter	7 945 412	0	0	7 945 412
Fond för yttre underhåll	577 767	123 600	-233 800	687 967
S:a bundet eget kapital	11 217 837	123 600	-233 800	11 328 037
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-9 027 193	-123 600	-9 799	-8 893 794
Årets resultat	-203 455	-203 455	243 599	-243 599
S:a ansamlad förlust	-9 230 648	-327 055	233 800	-9 137 393
S:a eget kapital	1 987 188	-203 455	0	2 190 643

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-203 455
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 903 593
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 600
summa balanserat resultat	-9 230 648

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

99 319
-9 131 329

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	988 228	996 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 702	0
Summa rörelseintäkter		992 930	996 988

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-826 133	-837 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 336	-164 539
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-182 783	-189 945
Summa rörelsekostnader		-1 151 251	-1 191 565

RÖRELSERESULTAT

-158 321 **-194 577**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	219	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	-45 353	-49 056
Summa finansiella poster	-45 134	-49 023

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-203 455 **-243 599**

ÅRETS RESULTAT

-203 455 **-243 599**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7,12	6 871 884	7 051 967
Maskiner	Not 8	3 375	6 075

Summa materiella anläggningstillgångar		6 875 259	7 058 042
---	--	------------------	------------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

6 875 259

7 058 042

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	878 975	920 456
--	-------	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar		878 975	920 456
--------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

878 975

920 456

SUMMA TILLGÅNGAR

7 754 234

7 978 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 640 070	10 640 070
Fond för yttre underhåll	Not 10	577 767	687 967
Summa bundet eget kapital		11 217 837	11 328 037
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 027 193	-8 893 794
Årets resultat		-203 455	-243 599
Summa ansamlad förlust		-9 230 648	-9 137 393
SUMMA EGET KAPITAL		1 987 188	2 190 643
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 590 275	5 630 175
Summa långfristiga skulder		5 590 275	5 630 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 900	39 900
Leverantörsskulder		28 286	24 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	108 585	93 422
Summa kortfristiga skulder		176 771	157 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 754 234	7 978 497

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fasad och balkong	40 år	40 år
Maskiner	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	986 972	986 972
Hysesrabatt	0	-2 345
Avgift andrahandsuthyrning	1 190	12 298
Öresutjämning	66	62
	988 228	996 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	4 702	0
	4 702	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 870	42 088
	Fastighetsskötsel beställning	2 281	6 545
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	9 118	10 322
	Snöröjning/sandning	18 082	7 425
	Städning entreprenad	38 148	36 874
	Städning enligt beställning	8 325	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 229	3 359
	Hissbesiktning	1 281	1 251
	Myndighetstillsyn	0	18 713
	Gemensamma utrymmen	480	527
	Gård	3 286	1 070
	Serviceavtal	4 695	7 781
	Förbrukningsmateriel	639	1 844
	Brandskydd	48 305	0
	Fordon	540	0
		181 278	137 799
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 715	1 974
	VVS	19 592	14 117
	Värmeanläggning/undercentral	8 483	7 143
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	549	0
	Hiss	1 301	1 760
	Tak	0	7 288
		40 640	32 282
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	99 319	0
	VVS	0	30 000
	Värmeanläggning	0	203 800
		99 319	233 800
	Taxebundna kostnader		
	El	263 275	167 983
	Olja	12 821	44 526
	Vatten	50 114	46 815
	Sophämtning/renhållning	24 044	23 764
	Grovsopor	10 214	7 813
		360 467	290 901
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 537	34 547
	Kabel-TV	9 526	9 437
	Bredband	48 300	48 300
		93 363	92 284
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 065	50 015
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	826 133	837 081

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	1 869
	Tele- och datakommunikation	2 685	9 290
	Juridiska åtgärder	18 988	32 382
	Revisionsarvode extern revisor	13 350	13 000
	Föreningskostnader	1 613	438
	Styrelseomkostnader	0	5 792
	Fritids- och trivselkostnader	1 331	0
	Förvaltningsarvode	82 264	80 508
	Administration	4 642	1 877
	Konsultarvode	17 463	19 383
		142 336	164 539
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	104 550	104 550
	Förbättringar	75 532	75 532
	Maskiner	2 700	9 863
		182 783	189 945
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 857 129	10 857 129
	Utgående anskaffningsvärde	10 857 129	10 857 129
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 805 162	-3 625 080
	Årets avskrivningar enligt plan	-180 083	-180 083
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 985 245	-3 805 162
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 871 884	7 051 967
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 020 000	1 020 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
		41 200 000	41 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	41 200 000
		41 200 000	41 200 000

Not 8 MASKINER		2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		62 813	62 813
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		62 813	62 813
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-56 738	-46 875
Årets avskrivningar enligt plan		-2 700	-9 863
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-59 438	-56 738
Redovisat restvärde vid årets slut		3 375	6 075

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto		1 729	1 729
Skattefordran		525	1 575
Klientmedel hos SBC		295 520	917 152
Räntekonto hos SBC		581 201	0
		878 975	920 456

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		687 967	606 867
Reservering enligt stadgar		123 600	123 600
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-233 800	-42 500
Vid årets slut		577 767	687 967

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	3 160 800	3 183 200	2023-01-30
Handelsbanken	0,800 %	2 469 375	2 486 875	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 630 175	5 670 075	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 900	-39 900	
		5 590 275	5 630 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 430 675 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	15 667	0
	Ränta	7 287	7 339
	Avgifter och hyror	85 631	86 083
		108 585	93 422

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har skett en läcka från vindsvåningen ner till lägenheten under där droppande upptäcktes från taket. Energibevakning hittade läckan tillsammans med VVS. När man byggde vindsvåningen så placerades värmerören intill betongen utan att isolera vilket gjort att betongen "fräter" sönder rören. Idag skulle något sådant inte bli godkänt av stadsbyggnadskontoret vid nybyggnation men eftersom vinden gjordes om 1989 kan det varit andra premisser då.

Bostadsrättsföreningens försäkringsbolag kommer stå för 20% av bilningen till skadan på röret samt 20% av reparationen av röret. De står för 100% av bjälklaget i övrigt om mer skada skett. Självrisk på ca 100 000 kr (prisbasbelopp). För invändiga skador har respektive boendes försäkringsbolag kontaktats av de boende. Bröderna Näslund Byggare AB kommer ta hand om reparationerna.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Lovisa van der Schoot
Ordförande

Emelie Strömlund
Ledamot

Carolina Englund
Ledamot

Alexander Gäverström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Kristina Oskarsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåslampan 1, org.nr 716418-2375

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåslampan 1 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Blåslampan 1 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

Kristina Oskarsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	986 000	986 972	986 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 190	33 000
Öresutjämning	0	66	0
Övriga intäkter	0	4 702	0
	986 000	992 930	1 019 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-44 000	-42 870	-43 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-2 281	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-11 000	-9 118	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-7 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-18 082	-10 000
Städning entreprenad	-39 000	-38 148	-38 000
Städning enligt beställning	-1 000	-8 325	0
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 229	-4 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 281	-3 000
Myndighetstillsyn	-20 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-480	0
Garage/parkering	-1 000	0	0
Sopphantering	0	0	-3 000
Gård	10 000	-3 286	-2 000
Serviceavtal	-4 000	-4 695	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-639	-3 000
Brandskydd	-11 000	-48 305	0
Fordon	0	-540	0
	-156 000	-181 278	-126 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-49 000	0	-53 000
Tvättstuga	0	-10 715	0
VVS	0	-19 592	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-8 483	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-549	0
Hiss	0	-1 301	0
	-49 000	-40 640	-53 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-99 319	0
Fönster	300 000	0	-178 700
	300 000	-99 319	-178 700
Taxebundna kostnader			
El	-240 000	-263 275	-254 000
Olja	-47 000	-12 821	-89 000
Vatten	-47 000	-50 114	-39 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-24 044	-19 000
Grovsopor	-9 000	-10 214	-9 000
	-368 000	-360 467	-410 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-35 537	-31 000
Kabel-TV	-10 000	-9 526	-10 000
Bredband	-51 000	-48 300	-51 000
	-97 000	-93 363	-92 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-51 065	-49 000
	-49 000	-51 065	-49 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-2 685	-6 000
Juridiska åtgärder	10 000	-18 988	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 350	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-1 613	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 331	-1 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-82 264	-84 000
Administration	-3 000	-4 642	-3 000
Konsultarvode	0	-17 463	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-6 000
	-111 000	-142 336	-125 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-105 000	-104 550	-105 000
Förbättringar	-76 000	-75 532	-76 000
Maskiner	-3 000	-2 700	-10 000
	-184 000	-182 783	-191 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-714 000	-1 151 251	-1 224 700
RÖRELSERESULTAT	272 000	-158 321	-205 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	201	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-46 000	-45 189	-84 000
Övriga räntekostnader	0	-164	0
	-46 000	-45 134	-84 000
RESULTAT	226 000	-203 455	-289 700

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se