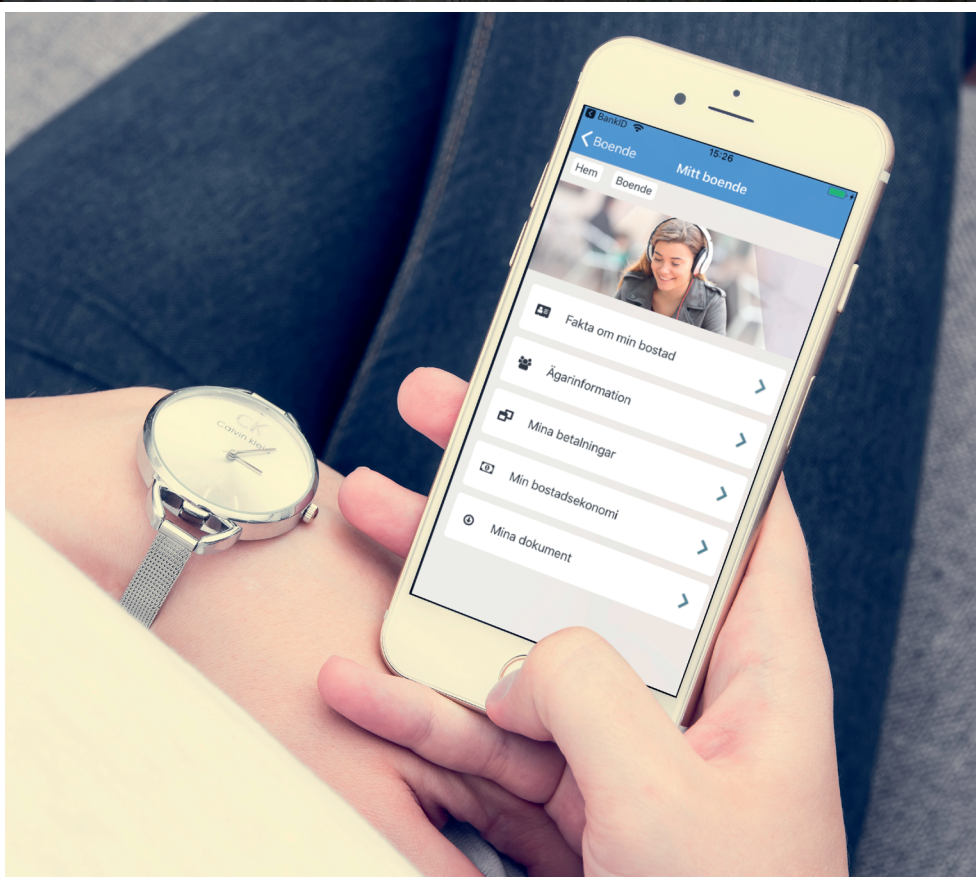




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåslampan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Andreas John Almén Papastavrou	Ledamot
Linda Liselotte Karlsson	Ledamot
Anna Madeleine Therese Larsson	Ledamot
Emma Sara Catarina Lundberg	Ledamot
Lovisa van der Schoot	Ledamot

Titti Ulla Christina Bornedal Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linda Liselotte Karlsson och Lovisa van der Schoot.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young Aktiebolag
Kristina Oskarsson	Ordinarie Intern	
Bengt-Eric Herrman	Suppleant Intern	

Valberedning

Lena Forsberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

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

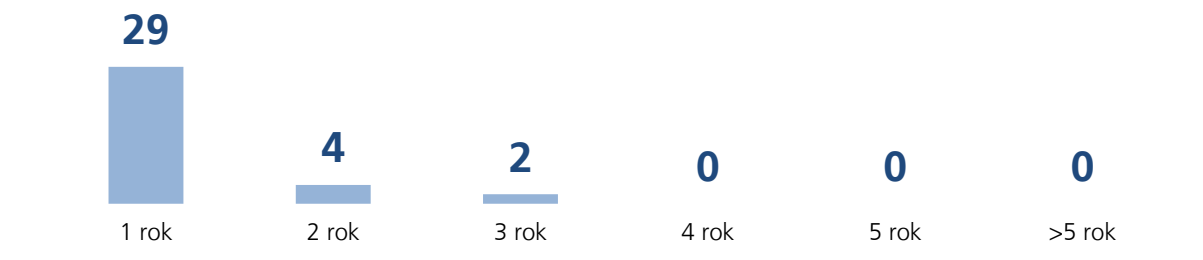
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utomhusytor och cykelförvaring	2018	
Hissrenovering	2018	
Takläckage, reparation av skadad plåt	2017	
Förstärkning av utomhusbelysning.	2017	
Installation av fiberbroadband samt tecknande av gruppavtal för bredband	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
Lagning och ommålning av fasad	2013 - 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
Uppsnygning 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
Radonmätning	2020	Utförs av ACATRAN Radonmätning AB
Stamspolning	2020	Utförs av GR Avloppsrensning AB
Byte av värmepanna	2020	Utförs av ÅSAB Energi AB
Ytskiktsrenovering tvättstuga	2021	

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, entrématta 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

Styrelsen håller på att omförhandla de lån vi har för att kunna få ner räntan och spara pengar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	1 020 348	1 029 169
Finansiella intäkter	28	5
Minskning kortfristiga fordringar	1 397	770
Ökning av kortfristiga skulder	54 659	0
	1 076 432	1 029 944

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	871 703	824 286
Finansiella kostnader	85 504	82 345
Minskning av kortfristiga skulder	0	100 628
	957 207	1 007 259

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

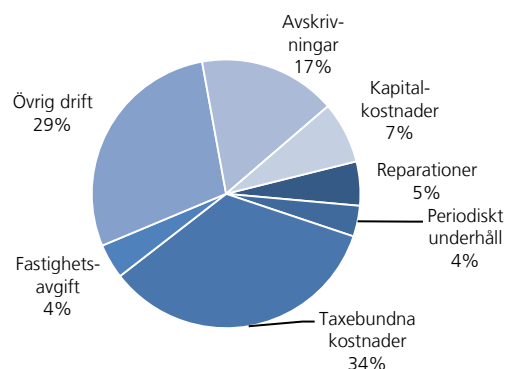
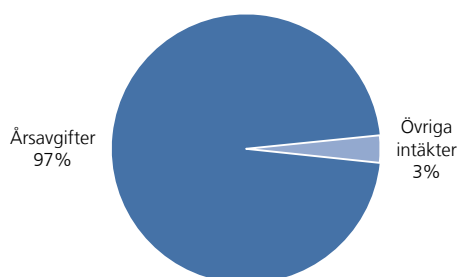
1 081 999 **962 773**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

119 226 **22 685**

*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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	697	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 025	4 025	4 025	4 025
Elkostnad/m ² totalyta	172	162	141	123
Värmekostnad/m ² totalyta	60	0	10	13
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	31	30	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	58	60	60
Soliditet (%)	29	30	31	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-127	-67	-152	-164
Nettoomsättning (tkr)	1 020	1 029	1 008	1 004

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	606 867	123 600	-28 586	511 853
S:a bundet eget kapital	11 246 937	123 600	-28 586	11 151 923
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 685 918	-123 600	-38 817	-8 523 501
Årets resultat	-126 776	-126 776	67 403	-67 403
S:a ansamlad förlust	-8 812 694	-250 376	28 586	-8 590 904
S:a eget kapital	2 434 243	-126 776	0	2 561 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-126 776
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 562 318
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 600
summa balanserat resultat	-8 812 694

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

42 500
-8 770 194

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 020 338	1 029 169
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10	0
Summa rörelseintäkter		1 020 348	1 029 169
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-756 440	-712 143
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 263	-112 143
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-189 945	-189 945
Summa rörelsekostnader		-1 061 648	-1 014 232
RÖRELSERESULTAT		-41 300	14 937
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 504	-82 345
Summa finansiella poster		-85 476	-82 340
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-126 776	-67 403
ÅRETS RESULTAT		-126 776	-67 403

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 232 049	7 412 132
Maskiner	Not 9	15 938	25 800
Summa materiella anläggningstillgångar		7 247 987	7 437 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 247 987	7 437 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 087 123	969 297
Summa kortfristiga fordringar		1 087 126	969 297
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 087 126	969 297
SUMMA TILLGÅNGAR		8 335 113	8 407 230

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 640 070	10 640 070
Fond för yttre underhåll	Not 11	606 867	511 853
Summa bundet eget kapital		11 246 937	11 151 923
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 685 918	-8 523 501
Årets resultat		-126 776	-67 403
Summa fritt eget kapital		-8 812 694	-8 590 904
SUMMA EGET KAPITAL		2 434 243	2 561 019
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	5 700 000
Summa långfristiga skulder		0	5 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 700 000	0
Leverantörsskulder		106 662	56 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	94 208	89 382
Summa kortfristiga skulder		5 900 870	146 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 335 113	8 407 230

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Fasad och balkong	40 år	40 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	986 972	986 972
Avgift andrahandsuthyrning	33 319	42 129
Öresutjämning	47	68
	1 020 338	1 029 169

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	10	0
	10	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 328	43 769
	Fastighetsskötsel beställning	8 612	14 225
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 960	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	57 618
	Snöröjning/sandning	11 385	12 815
	Städning entreprenad	36 480	40 257
	Städning enligt beställning	0	2 276
	Mattvätt/Hyrmattor	3 145	2 826
	Hissbesiktning	2 459	0
	Garage	100	0
	Sopphantering	6 875	0
	Gård	2 147	1 973
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	659	5 030
		122 976	183 615
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 091	9 431
	Lås	5 759	1 410
	VVS	34 552	15 154
	Värmeanläggning/undercentral	0	10 548
	Ventilation	0	1 159
	Elinstallationer	2 728	1 956
	Hiss	5 395	739
	Tak	0	12 000
	Fönster	2 872	0
		61 397	52 397
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	42 500	0
	Tak	0	28 586
		42 500	28 586
	Taxebundna kostnader		
	El	244 037	229 209
	Olja	85 165	0
	Vatten	38 943	44 070
	Sophämtning/renhållning	17 567	19 805
	Grovsopor	8 440	10 747
		394 152	303 831
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 381	39 493
	Kabel-TV	9 318	9 126
	Bredband	48 521	48 300
		87 220	96 919
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 195	46 795
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	756 440	712 143

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 869	639
	Tele- och datakommunikation	4 936	3 888
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	12 700	12 700
	Föreningskostnader	924	0
	Styrelseomkostnader	7 716	7 911
	Fritids- och trivselkostnader	648	0
	Förvaltningsarvode	79 284	76 868
	Administration	1 691	2 800
	Konsultarvode	0	1 031
	Tidningar facklitteratur	0	901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	4 980
		115 263	112 143
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	104 550	104 550
	Förbättringar	75 532	75 532
	Maskiner	9 863	9 863
		189 945	189 945
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 444 997	-3 264 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-180 083	-180 083
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 625 080	-3 444 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 232 049	7 412 132
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 020 000	1 020 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	11 600 000
	Taxeringsvärde mark	28 000 000	19 400 000
		41 200 000	31 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 200 000	31 000 000
		41 200 000	31 000 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-37 013	-27 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 863	-9 863
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 876	-37 013
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 937	25 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 729	1 729
	Skattefordran	3 395	4 795
	Klientmedel hos SBC	1 081 999	962 773
		1 087 123	969 297

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	511 853	543 528
	Reservering enligt stadgar	123 600	93 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 586	-124 675
	Vid årets slut	606 867	511 853

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	450 000	450 000	2020-03-04
	Handelsbanken	1,100 %	2 250 000	2 250 000	2020-03-13
	Handelsbanken	1,100 %	2 500 000	2 500 000	2020-02-10
	Handelsbanken	1,100 %	500 000	500 000	2020-01-07
	Summa skulder till kreditinstitut		5 700 000	5 700 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 700 000	0	
			0	5 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 700 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Ränta
Avgifter och hyror

5 731
88 477
94 208

9 012
80 370
89 382

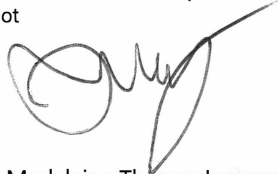
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Det största underhållet under 2020 kommer att vara byte av värmepanna. Vi kommer även göra en stamspolning i hela fastigheten.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 24 / 4 2020

Andreas John Almén Papastavrou
Ledamot



Linda Liselotte Karlsson
Ledamot



Anna Madeleine Therese Larsson
Ledamot



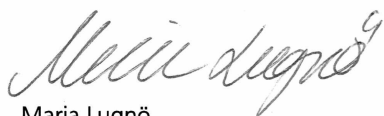
Emma Sara Catarina Lundberg
Ledamot



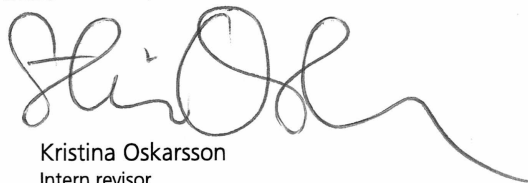
Lovisa van der Schoot
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2020



Maria Lugnö
Extern 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 år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31).

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 2019 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 att utföra 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 år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31) 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 tryggt sätt.

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 den 24 april 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor



Kristina Oskarsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	980 000	986 972	986 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	33 319	0
Öresutjämning	0	47	0
Övriga intäkter	0	10	0
	980 000	1 020 348	986 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-46 000	-41 328	-42 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-8 612	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-6 960	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-24 000	0	-8 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-11 385	-10 000
Städning entreprenad	-42 000	-36 480	-44 000
Städning enligt beställning	-4 000	0	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-3 145	-4 000
Hissbesiktning	0	-2 459	-1 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-3 000
Garage	0	-100	0
Sophantering	0	-6 875	0
Gård	-3 000	-2 147	-4 000
Serviceavtal	-3 000	-2 826	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-659	-2 000
	-150 000	-122 976	-132 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-42 000
Tvättstuga	0	-10 091	0
Lås	0	-5 759	0
VVS	0	-34 552	0
Elinstallationer	0	-2 728	0
Hiss	0	-5 395	0
Fönster	0	-2 872	0
	-55 000	-61 397	-42 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-42 500	0
	0	-42 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-239 000	-244 037	-209 000
Olja	0	-85 165	-15 000
Vatten	-45 000	-38 943	-43 000
Sophämtning/renhållning	-21 000	-17 567	-22 000
Grovsopor	-12 000	-8 440	-11 000
	-317 000	-394 152	-300 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-29 381	-37 000
Kabel-TV	-10 000	-9 318	-10 000
Bredband	-51 000	-48 521	-51 000
	-103 000	-87 220	-98 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-48 226	-48 195	-48 000
	-48 226	-48 195	-48 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 869	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 700	-13 000
Föreningskostnader	0	-924	-3 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-7 716	-22 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-648	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-79 284	-78 000
Administration	-3 000	-1 691	-3 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 070	-5 000
	-118 000	-115 263	-130 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-105 000	-104 550	-105 000
Förbättringar	-76 000	-75 532	-76 000
Maskiner	-10 000	-9 863	-10 000
	-191 000	-189 945	-191 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-982 226	-1 061 648	-941 000
RÖRELSERESULTAT	-2 226	-41 300	45 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Låneräntor	-83 000	-85 504	-86 000
	-83 000	-85 476	-86 000
RESULTAT	-85 226	-126 776	-41 000

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE