



2020

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 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.

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 – skräddarsydd 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.

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 2020.

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.
- 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	
Andreas John Almén Papastavrou	Ledamot	Avgick pga flytt 1 feb 2021
Sofia Carolina Maria Englund	Ledamot	
Anna Madeleine Therese Larsson	Ledamot	
Anna Maria Emelie Strömlund	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young Aktiebolag
Kristina Oskarsson	Ordinarie Intern	
Bengt-Eric Herrman	Suppleant Intern	Avgick i början på 2021

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

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

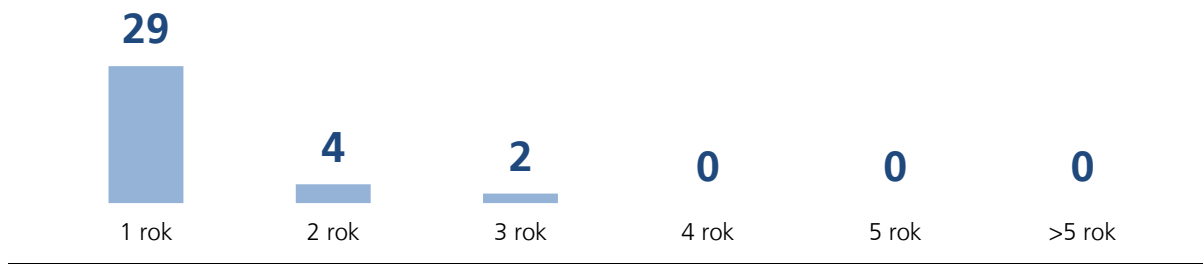
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 416 m², varav 1 416 m² utgör 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
Byte av värmepanna	2020	Utförs av ÅSAB Energi AB
Radonmätning	2020	Utförs av ACATRAIN Radonmätning AB
Stamspolning	2020	Utförs av GR Avloppsrensning AB
Utomhusytor och cykelförvaring	2018	
Hissrenovering	2018	
Takläckage, reparation av skadad plåt	2017	
Förstärkning av utomhusbelysning.	2017	
Installation av fiberbredband 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
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
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
Fönsterrenovering	2021	
Ytskiktsrenovering tvättstuga	2022	Framflyttad

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

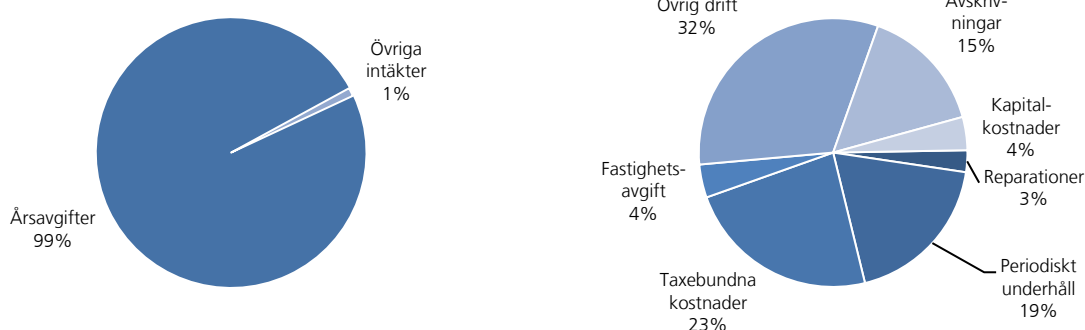
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Energibevakning AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissunderhåll samt besiktning	Hissen AB
Städning, entrématta och gräsklippning	Anders Lindberg Städservice AB
Automatisk oljeleverans	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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 081 999	962 773
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	996 988	1 020 348
Finansiella intäkter	33	28
Minskning kortfristiga fordringar	1 823	1 397
Ökning av kortfristiga skulder	0	54 659
	998 844	1 076 432
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 001 620	871 703
Finansiella kostnader	49 056	85 504
Minskning av långfristiga skulder	29 925	0
Minskning av kortfristiga skulder	83 091	0
	1 163 691	957 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	917 152	1 081 999
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-164 847	119 226

*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 1 429 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: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	697	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 004	4 025	4 025	4 025
Elkostnad/m ² totalyta	119	172	162	141
Värmekostnad/m ² totalyta	31	60	0	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	60	58	60
Soliditet (%)	27	29	30	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-244	-127	-67	-152
Nettoomsättning (tkr)	997	1 020	1 029	1 008

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	687 967	123 600	-42 500	606 867
S:a bundet eget kapital	11 328 037	123 600	-42 500	11 246 937
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 893 794	-123 600	-84 276	-8 685 918
Årets resultat	-243 599	-243 599	126 776	-126 776
S:a ansamlad förlust	-9 137 393	-367 199	42 500	-8 812 694
S:a eget kapital	2 190 643	-243 599	0	2 434 243

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-243 599
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 770 194
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 600
summa balanserat resultat	-9 137 393

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

233 800
-8 903 593

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	996 988	1 020 338
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10
Summa rörelseintäkter		996 988	1 020 348

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-837 081	-756 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 539	-115 263
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-189 945	-189 945
Summa rörelsekostnader		-1 191 565	-1 061 648

RÖRELSERESULTAT

-194 577 **-41 300**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	-49 056	-85 504
Summa finansiella poster	-49 023	-85 476

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-243 599 **-126 776**

ÅRETS RESULTAT

-243 599 **-126 776**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,12	7 051 967	7 232 049
Maskiner	Not 8	6 075	15 938
Summa materiella anläggningstillgångar		7 058 042	7 247 987
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 058 042	7 247 987
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	920 456	1 087 123
Summa kortfristiga fordringar		920 456	1 087 126
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		920 456	1 087 126
SUMMA TILLGÅNGAR		7 978 497	8 335 113

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 640 070	10 640 070
Fond för yttre underhåll	Not 10	687 967	606 867
Summa bundet eget kapital		11 328 037	11 246 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 893 794	-8 685 918
Årets resultat		-243 599	-126 776
Summa fritt eget kapital		-9 137 393	-8 812 694
SUMMA EGET KAPITAL		2 190 643	2 434 243
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 630 175	0
Summa långfristiga skulder		5 630 175	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 900	5 700 000
Leverantörsskulder		24 357	106 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	93 422	94 208
Summa kortfristiga skulder		157 679	5 900 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 978 497	8 335 113

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	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Fasad och balkong	40 år	40 år
Maskiner	10 år	5-10 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	986 972	986 972
Hyresrabatt	-2 345	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 298	33 319
Öresutjämning	62	47
	996 988	1 020 338

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	10
	0	10

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 088	41 328
	Fastighetsskötsel beställning	6 545	8 612
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 322	6 960
	Snöröjning/sandning	7 425	11 385
	Städning entreprenad	36 874	36 480
	Mattvätt/Hyrmattor	3 359	3 145
	Hissbesiktning	1 251	2 459
	Myndighetstillsyn	18 713	0
	Gemensamma utrymmen	527	0
	Garage/parkering	0	100
	Sopphantering	0	6 875
	Gård	1 070	2 147
	Serviceavtal	7 781	2 826
	Förbrukningsmateriel	1 844	659
		137 799	122 976
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 974	10 091
	Lås	0	5 759
	VVS	14 117	34 552
	Värmeanläggning/undercentral	7 143	0
	Elinstallationer	0	2 728
	Hiss	1 760	5 395
	Tak	7 288	0
	Fönster	0	2 872
		32 282	61 397
	Periodiskt underhåll		
	VVS	30 000	0
	Värmeanläggning	203 800	42 500
		233 800	42 500
	Taxebundna kostnader		
	El	167 983	244 037
	Olja	44 526	85 165
	Vatten	46 815	38 943
	Sophämtning/renhållning	23 764	17 567
	Grovsopor	7 813	8 440
		290 901	394 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 547	29 381
	Kabel-TV	9 437	9 318
	Bredband	48 300	48 521
		92 284	87 220
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 015	48 195
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	837 081	756 440

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 869	1 869
	Tele- och datakommunikation	9 290	4 936
	Juridiska åtgärder	32 382	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 700
	Föreningskostnader	438	924
	Styrelseomkostnader	5 792	7 716
	Fritids- och trivselkostnader	0	648
	Förvaltningsarvode	80 508	79 284
	Administration	1 877	1 691
	Konsultarvode	19 383	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 070
		164 539	115 263
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	104 550	104 550
	Förbättringar	75 532	75 532
	Maskiner	9 863	9 863
		189 945	189 945
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 625 080	-3 444 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-180 083	-180 083
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 805 162	-3 625 080
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 051 967	7 232 049
	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		2020-12-31	2019-12-31
MASKINER			
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		62 813	62 813
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		62 813	62 813
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-46 875	-37 013
Årets avskrivningar enligt plan		-9 863	-9 863
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-56 738	-46 876
Redovisat restvärde vid årets slut		6 075	15 937

Not 9		2020-12-31	2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		1 729	1 729
Skattefordran		1 575	3 395
Klientmedel hos SBC		917 152	1 081 999
		920 456	1 087 123

Not 10		2020-12-31	2019-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		606 867	511 853
Reservering enligt stadgar		123 600	123 600
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-42 500	-28 586
Vid årets slut		687 967	606 867

Not 11				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,800 %	3 183 200	0	2023-01-30
Handelsbanken	1,100 %	0	2 250 000	2020-03-13
Handelsbanken	1,100 %	0	450 000	2020-03-04
Handelsbanken	1,100 %	0	500 000	2020-01-07
Handelsbanken	0,800 %	2 486 875	2 500 000	2023-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 670 075	5 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 900	-5 700 000	
		5 630 175	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 470 575 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 700 000	5 700 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	7 339	5 731
	Avgifter och hyror	86 083	88 477
		93 422	94 208

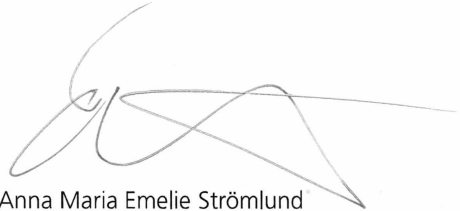
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat underhåll för fönster sommaren 2021.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14/4 2021



Lovisa van der Schoot
Ordförande



Anna Maria Emelie Strömlund
Ledamot

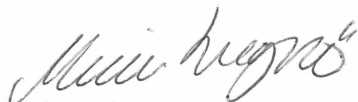


Sofia Carolina Maria Englund
Ledamot



Anna Madeleine Therese Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2021



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 räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisorssed 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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed 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.

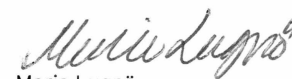
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28/4 2021

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor



Kristina Oskarsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	986 000	986 972	980 000
Hysesrabatt	0	-2 345	0
Avgift andrahandsuthyrning	33 000	12 298	0
Öresutjämning	0	62	0
	1 019 000	996 988	980 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-43 000	-42 088	-46 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-6 545	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-10 322	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-7 000	0	-24 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-7 425	-10 000
Städning entreprenad	-38 000	-36 874	-42 000
Städning enligt beställning	0	0	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-4 000	-3 359	-3 000
Hissbesiktning	-3 000	-1 251	0
Myndighetstillsyn	0	-18 713	0
Gemensamma utrymmen	0	-527	-2 000
Sophantering	-3 000	0	0
Gård	-2 000	-1 070	-3 000
Serviceavtal	-3 000	-7 781	-3 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 844	-3 000
	-126 000	-137 799	-150 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-53 000	0	-55 000
Tvättstuga	0	-1 974	0
VVS	0	-14 117	-24 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 143	0
Hiss	0	-1 760	0
Tak	0	-7 288	0
	-53 000	-32 282	-79 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-30 000	0
Värmeanläggning	0	-203 800	-183 000
Fönster	-178 700	0	0
	-178 700	-233 800	-183 000
Taxebundna kostnader			
El	-254 000	-167 983	-239 000
Olja	-89 000	-44 526	0
Vatten	-39 000	-46 815	-45 000
Sophämtning/renhållning	-19 000	-23 764	-21 000
Grovsopor	-9 000	-7 813	-12 000
	-410 000	-290 901	-317 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-34 547	-42 000
Kabel-TV	-10 000	-9 437	-10 000
Bredband	-51 000	-48 300	-51 000
	-92 000	-92 284	-103 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-49 000	-50 015	-48 226
	-49 000	-50 015	-48 226

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 869	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-9 290	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-32 382	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 000	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	0
Styrelseomkostnader	-8 000	-5 792	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-84 000	-80 508	-81 000
Administration	-3 000	-1 877	-3 000
Konsultarvode	0	-19 383	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-5 000
	-125 000	-164 539	-118 000
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	-1 224 700	-1 191 565	-1 189 226
RÖRELSERESULTAT	-205 700	-194 577	-209 226
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-84 000	-48 627	-83 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
Övriga räntekostnader	0	-428	0
	-84 000	-49 023	-83 000
RESULTAT	-289 700	-243 599	-292 226

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