



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bläckpennan



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 Bläckpennan

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1999-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-25 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

Joel Ahlgren	Ordförande
Magnus Bertfelt	Ledamot
Per Carleson	Ledamot
Fanny Hemmingsson	Ledamot
Pekka Olavi Kääntä	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Carleson, Fanny Hemmingsson och Pekka Olavi Kääntä.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Walman	Ordinarie Extern	Rävisor AB
--------------	------------------	------------

Valberedning

Elin Abbevik
Anette Carlén
Andreas Hall-Ballhausen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RESERVOARPENNAN 4	2001	STOCKHOLM

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.

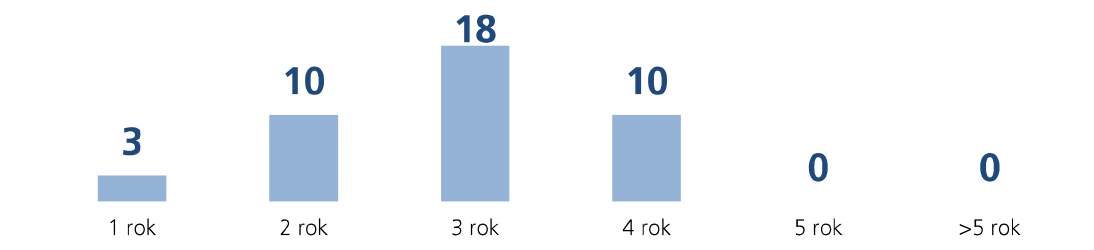
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 116 m², varav 2 936 m² utgör boyta och 180 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	60 m ²	2022-10-01
Konstnärlig verksamhet	15 m ²	Tills vidare
Kontor	43 m ²	2021-10-01
Konstnärlig verksamhet	38 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Pingisrum	Port 14-16
Bastu	Port 14-16
Övernattningslägenhet	Port 14-16
Festlokal	Port 14-16
Barnvagnsrum	
Cykelrum	
Tvättstuga	Port 10

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokalen port 10	2020	
Relining av horisontella stammar port 14/16 och 18/20	2020	
Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan	2020	
Åtgärdat OVK-anmärkningar i samtliga hus	2019	
Relining av horisontella stammar i port 10/12	2019	
OVK i samtliga hus	2019	
Renovering av tvättstuga exklusive maskiner	2019	
Trädansning på gårdarna	2019	
Byte av dörrar till källare port 18	2019	
Renovering av avloppsledning mellan Hus A och Hus B	2018	
Renovering av särskilt utsatta balkongdörrar och fönster i samtliga hus	2018	
Byte av del av stam i tvättstugan	2018	
Nytt torkaggregat i torkrum i tvättstugan	2018	
Vissa fönster ska målas om utvändigt	2018	
Utomhus trappa port 16 iordningställande av ytskickt	2018	
Renovering av lekplats	2018	
Stamspolning samtliga stammar	2018	behov undersöks 2018
Kalibrering av inomhusvärme samt rengöring av pannsystem	2017	
Underhåll av stentrapp till port 12	2017	
Renovering av festlokalen/köket port 14/16	2017	Fuktskada i golv
Uppfräschning av källargångar i samband med renovering av festlokalen	2017	
Installation av automatiska rökluckor	2017	
Nya grunder för sopkärlsförvaringen	2017	
Målning av trappa och grund, port 16	2016	Delvis reverserat pga brister
Rörinspektion av horisontella avloppsstammar under källargolv.	2016	
Omdragning avlopp golv och utbyte golvbrunnar i tvättstuga	2016	

Uppgradering/justering av värmesystemet	2014	
Uppfräschning av gemensamma lokaler	2014	
Reparation av utomhustrappa vid port 12	2014	
Byte av armaturer på gemensamma ytor	2013	
Måling av samtliga trapphus	2013	
Byte till LED på utomhusbelysningen	2013	
Relining av avloppsstammar	2012	Källarutrymme från 1947
Omputsning av fasad	2007	
Nya balkonger	2004	
Omläggning av tak	1995	
Elstambyte	1977	Källarutrymme från 1947

Planerat underhåll	År
Renovering bastu & duschrum	2022
Laddstolpar på parkeringsplatser	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Katalin Städcenter
Trädgård/Snöröjning	Gröndals Markservice
Panncentral	Qsec
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB

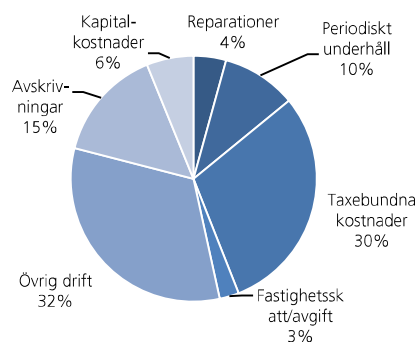
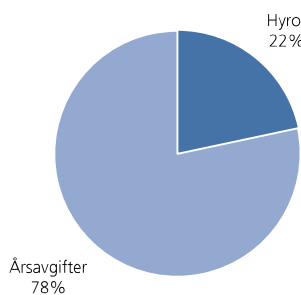
Föreningens ekonomi

Första halvåret med lokaluthyrning efter renoveringen av lokaler port 10 ökar föreningens intäkter med drygt 165tkr jämfört med föregående år. En släpande faktura för relining projektet 2020 på ca 200tkr gör att totala kostnader är något högre än budgeterat. Samtidigt har en omläggning av utgående lån gett betydligt bättre räntor och sänkt räntekostnader med ca 25tkr sett över halvåret.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 078 688	1 319 793
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 619 675	2 451 705
Finansiella intäkter	200	49
Minskning kortfristiga fordringar	276 633	0
Medlemsinsatser	0	3 325 000
	2 896 508	5 776 754
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 028 654	4 882 116
Finansiella kostnader	157 423	183 156
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	172 225
Ökning av kortfristiga fordringar	0	353 035
Minskning av långfristiga skulder	144 455	137 000
Minskning av kortfristiga skulder	133 709	290 326
	2 464 240	6 017 859
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 510 957	1 078 688
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	432 268	-241 104

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	772	771	757	735
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 071	728	673	876
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 786	4 840	4 892	4 944
Elkostnad/m ² totalyta	21	16	21	19
Värmekostnad/m ² totalyta	168	165	174	159
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	28	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	59	56	55
Soliditet (%)	59	59	58	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	-2 991	-1 711	-91
Nettoomsättning (tkr)	2 617	2 451	2 386	2 438

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 936 m² bostäder och 180 m² lokaler.

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	19 383 120	0	0	19 383 120
Upplåtelseavgifter	5 229 747	0	0	5 229 747
Fond för yttre underhåll	358 056	179 028	0	179 028
Balkongfond	596 922	0	0	596 922
S:a bundet eget kapital	25 567 845	179 028	0	25 388 817
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 088 304	-179 028	-2 991 277	-2 917 999
Årets resultat	53 170	53 170	2 991 277	-2 991 277
S:a ansamlad förlust	-6 035 134	-125 858	0	-5 909 276
S:a eget kapital	19 532 711	53 170	0	19 479 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 170
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 909 276
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 028
summa balanserat resultat	-6 035 134

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

253 453
-5 781 681

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 617 414	2 451 225
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 261	480
Summa rörelseintäkter		2 619 675	2 451 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 864 832	-4 659 464
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 822	-222 652
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-380 629	-377 759
Summa rörelsekostnader		-2 409 283	-5 259 875
RÖRELSERESULTAT		210 393	-2 808 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 423	-183 156
Summa finansiella poster		-157 223	-183 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 170	-2 991 277
ÅRETS RESULTAT		53 170	-2 991 277

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	31 151 871	31 498 055
Inventarier	Not 8	106 205	140 650
Summa materiella anläggningstillgångar		31 258 077	31 638 706
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 258 077	31 638 706
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 585 519	1 431 844
Summa kortfristiga fordringar		1 585 579	1 431 844
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 901	0
Summa kassa och bank		1 901	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 587 480	1 431 844
SUMMA TILLGÅNGAR		32 845 556	33 070 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 612 867	24 612 867
Fond för yttre underhåll	Not 10	358 056	179 028
Balkongfond		596 922	596 922
Summa bundet eget kapital		25 567 845	25 388 817
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 088 304	-2 917 999
Årets resultat		53 170	-2 991 277
Summa ansamlad förlust		-6 035 134	-5 909 276
SUMMA EGET KAPITAL		19 532 711	19 479 541
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	4 874 985
Summa långfristiga skulder		0	4 874 985
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 673 039	7 942 509
Leverantörsskulder		114 572	272 736
Skatteskulder		131 928	128 566
Övriga skulder		160 171	148 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	233 135	223 633
Summa kortfristiga skulder		13 312 845	8 716 024
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 845 556	33 070 550

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 årsboksutet. 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	200 år	200 År
Fasad	36 år	36 år
Relining	20 år	20 år
Tvättutrustning	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
Årsavgifter	2 044 306	2 041 066
Hyror bostäder	252 850	250 657
Hyror lokaler momspliktiga	230 400	76 350
Hyror lokaler	18 000	13 500
Hyror parkering	64 000	66 000
Hyror förråd	1 200	1 200
Elintäkter moms	6 600	2 400
Öresutjämning	58	52
	2 617 414	2 451 225

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Övriga intäkter	2 261	480
	2 261	480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 045	97 026
	Fastighetsskötsel beställning	42 357	32 707
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	11 742
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 196	35 921
	Snöröjning/sandning	79 488	0
	Städning entreprenad	63 628	50 417
	Städning enligt beställning	3 654	4 874
	Sotning	10 427	0
	Bevakning	7 532	3 368
	Gemensamma utrymmen	2 079	0
	Gård	21 481	4 740
	Serviceavtal	11 768	11 849
	Förbrukningsmateriel	7 706	8 283
	Störningsjour och larm	0	8 750
	Brandskydd	8 051	8 463
	Fordon	0	4 256
		382 412	282 396
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 099	2 125
	Hyseslägenheter	2 125	0
	Brf Lägenheter	1 875	0
	Lokaler	5 733	15 726
	Gemensamma utrymmen	12 628	0
	Tvättstuga	27 200	3 734
	Källare	0	32 985
	Entré/trapphus	5 896	14 750
	Lås	3 656	28 256
	VVS	0	67 955
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 666
	Ventilation	0	38 759
	Elinstallationer	0	6 987
	Tak	0	9 213
	Fasad	3 168	0
	Fönster	0	2 510
	Mark/gård/utemiljö	12 937	13 378
	Skador/klotter/skadegörelse	24 438	3 865
		107 754	241 909
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 176 481
	Entré/trapphus	39 636	0
	VVS	213 817	0
	Stambyte	0	1 873 579
	Bredband	0	24 542
		253 453	3 074 601

Taxebundna kostnader		
El	65 882	50 349
Värme	523 340	513 836
Vatten	111 012	88 046
Sophämtning/renhållning	70 046	62 028
	770 280	714 260
Övriga driftkostnader		
Försäkring	62 518	59 119
Tomträttsavgäld	210 200	210 200
Kabel-TV	11 636	11 630
	284 354	280 949
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 579	65 349
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 864 832	4 659 464

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	0	8 870
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	9 909	7 500
	Föreningskostnader	8 716	7 143
	Styrelseomkostnader	10 000	1 995
	Fritids- och trivselkostnader	3 333	11 680
	Förvaltningsarvode	94 865	105 503
	Administration	5 353	4 766
	Korttidsinventarier	6 657	799
	Konsultarvode	24 301	72 624
	Tidningar facklitteratur	687	451
	OBS konto	0	649
		163 822	222 652

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	151 523	151 523
	Förbättringar	194 661	194 661
	Inventarier	34 445	31 575
		380 629	377 759

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 275 881	36 275 881
	Utgående anskaffningsvärde	36 275 881	36 275 881
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 777 826	-4 431 642
	Årets avskrivningar enligt plan	-346 184	-346 184
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 124 010	-4 777 826
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 151 871	31 498 055
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 676 000	26 676 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		59 676 000	59 676 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
	Lokaler	676 000	676 000
		59 676 000	59 676 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 664	62 439
	Nyanskaffningar	0	172 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 664	234 664
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-94 014	-62 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-34 445	-31 575
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-128 459	-94 014
	Redovisat restvärde vid årets slut	106 205	140 650
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	65 850	63 218
	Momsavräkning	0	289 938
	Klientmedel hos SBC	729 899	1 078 688
	Fordringar	10 613	0
	Räntekonto hos SBC	779 157	0
		1 585 519	1 431 844

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	179 028	1 391 757
	Reservering enligt stadgar	179 028	179 028
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	-1 391 757
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	358 056	179 028

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,570 %	4 874 985	4 925 805	2022-10-30
	Handelsbanken	0,760 %	4 522 942	4 577 775	2022-09-01
	Handelsbanken	0,760 %	1 091 704	1 104 638	2022-09-01
	Handelsbanken	0,760 %	1 091 704	1 104 638	2022-09-01
	Handelsbanken	0,760 %	1 091 704	1 104 638	2022-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		12 673 039	12 817 494	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 673 039	-7 942 509	
			0	4 874 985	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 846 812 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	16 251 000	16 251 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	11 634	15 682
	Avgifter och hyror	198 795	207 951
	Vatten	0	0
	Snöröjning	22 706	0
		233 135	223 633

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Framåt planeras renovering av gemensamhetsutrymmen bastu inkl. duschrum samt uppfräschning av övernattningsrum. I planeringsfasen ligger även installation av laddstolpar på föreningens parkeringsplatser.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den / 2022

Joel Ahlgren
Ordförande

Magnus Bertfelt
Ledamot

Per Carleson
Ledamot

Fanny Hemmingsson
Ledamot

Pekka Olavi Kääntä
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

David Walman
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bläckpennan
769604-9811**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av Bostadsrättsföreningen Bläckpennan år 2021.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bläckpennan år 2021.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2022-05-11



Rävisor AB
David Walman
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 044 000	2 044 306	2 044 000
Hyror bostäder	255 000	252 850	250 000
Hyror lokaler momspliktiga	249 000	230 400	0
Hyror lokaler	18 000	18 000	263 400
Hyror parkering	72 000	64 000	66 000
Hyror förråd	1 200	1 200	1 000
Elintäkter moms	0	6 600	0
Öresutjämning	0	58	0
Övriga intäkter	0	2 261	0
	2 639 200	2 619 675	2 624 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-101 000	-104 045	-107 000
Fastighetsskötsel beställning	-19 000	-42 357	-8 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-13 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-20 196	-19 000
Snöröjning/sandning	-66 000	-79 488	-65 000
Städning entreprenad	-53 000	-63 628	-52 000
Städning enligt beställning	-2 000	-3 654	0
Sotning	0	-10 427	0
Bevakning	-4 000	-7 532	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 079	-9 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Gård	-5 000	-21 481	-6 000
Serviceavtal	-13 000	-11 768	-13 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-7 706	-8 000
Störningsjour och larm	-3 000	0	0
Brandskydd	-9 000	-8 051	-1 000
	-324 000	-382 412	-289 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-400 000	-8 099	-200 000
Hyreslägenheter	0	-2 125	0
Brf Lägenheter	0	-1 875	0
Lokaler	0	-5 733	0
Gemensamma utrymmen	0	-12 628	0
Tvättstuga	0	-27 200	0
Entré/trapphus	0	-5 896	0
Lås	0	-3 656	0
Fasad	0	-3 168	0
Mark/gård/utemiljö	0	-12 937	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-24 438	0
	-400 000	-107 754	-200 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-39 636	0
VVS	0	-213 817	0
	0	-253 453	0
Taxebundna kostnader			
El	-53 000	-65 882	-69 000
Värme	-535 000	-523 340	-563 000
Vatten	-89 000	-111 012	-101 000
Sophämtning/renhållning	-65 000	-70 046	-52 000
Grovsopor	0	0	-17 000
	-742 000	-770 280	-802 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 000	-62 518	-60 000
Tomträttsavgäld	-211 000	-210 200	-211 000
Kabel-TV	-13 000	-11 636	-12 000
	-286 000	-284 354	-283 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-66 579	-64 000
	-64 000	-66 579	-64 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	-9 909	-8 000
Föreningskostnader	-8 000	-8 716	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-10 000	-23 000
Fritids- och trivselkostnader	-12 000	-3 333	-2 000
Förvaltningsarvode	-111 000	-94 865	-224 000
Administration	-4 000	-5 353	-3 000
Korttidsinventarier	0	-6 657	0
Konsultarvode	0	-24 301	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-687	-1 000
	-157 000	-163 822	-263 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-152 000	-151 523	-152 000
Förbättringar	-195 000	-194 661	-195 000
Inventarier	-35 000	-34 445	0
	-382 000	-380 629	-347 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 355 000	-2 409 283	-2 248 000
RÖRELSERESULTAT	284 200	210 393	376 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	157	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Låneräntor	-135 000	-156 101	-175 000
Övriga räntekostnader	0	-1 322	0
	-135 000	-157 223	-175 000
RESULTAT	149 200	53 170	201 400

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