



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Blåelden 2



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 Blåelden 2

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 2020 och 2049.
- 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 att höjas.

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 2007-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Jörgen Hans Mikael Eriksson	Ordförande
Hans Anders Magnus Fransén	Vice ordförande
Jakob Andreas Emanuel Wärnhjelm	Sekreterare
Edvin Mattias Berglund	Kassör
Ann-Jessica Tallstam	Ledamot

Dick Ernmark	Suppleant
Astrid Britta Sofi Eskils Janse	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Daniel Boström	Ordinarie Extern	BL Revision AB
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Liisa Dar
Henrik Edlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blåelden 2	2009	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

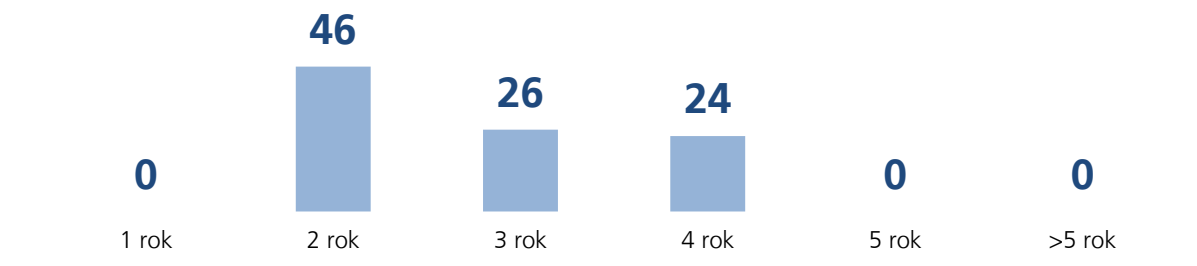
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 368 m², varav 7 368 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Medlemslokal

För möte och uthyrning till medlemmar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entréer och trapphus	2020	Uppfräschning
Uteplats samt lekplats	2019	Renovering av grillar samt lekyta
Parkering	2018	Åtgärda avlopp och asfaltskador.
Trädgård/gemensamma ytor	2018	Renoverat planteringar och rabatter
OVK	2017	Återkommande obligatorisk ventilationskontroll
Stambyte	2015 - 2016	Utfört under 2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av sopsug	2021	Byte/Flytt av sopsug till utomhus
Hissar	2021	Modernisering av befintliga hissar för att uppfylla nya krav.
Fläkttrum	2021	Översyn och energieffektivisering.
Balkonger	2022	Kontroll av betongplatta och räcken.
Fasader	2022	Kontroll av fasader
Tak	2022	Kontroll.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Leda Fastighetsförvaltning AB
Vinterunderhåll	LS Markservice
Hiss Service & Reparation	St: Eriks Hiss
Städning	Christoffers Serviceföretag AB
Porttelefon	BB-gruppen
Sophantering Sopsug	Envac
Kabel-Tv	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Parkering	Aimo Park
Revision	BL Revision AB
Teknisk förvaltning Jour	BK Fastighetsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	LS Markservice
Bredband (gemensamt)	Bredband2

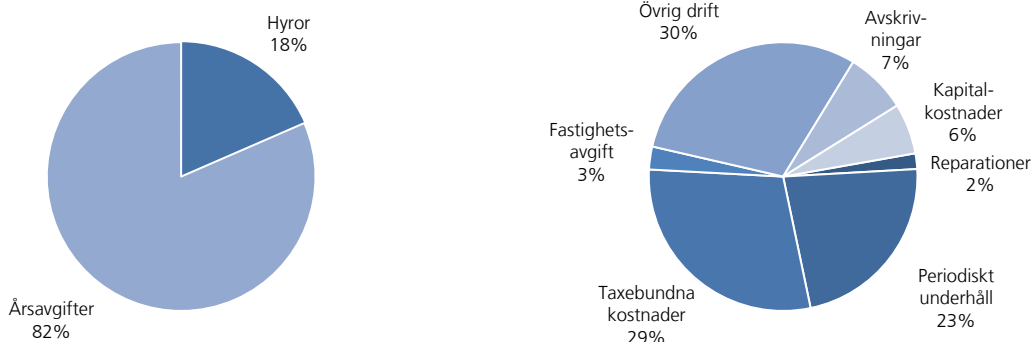
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 102 054	5 144 155
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 423 794	4 298 828
Finansiella intäkter	10 884	2 804
Minskning kortfristiga fordringar	693	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 406	316 509
	4 443 777	4 618 141
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 390 461	4 267 956
Finansiella kostnader	307 130	307 377
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 909
Minskning av långfristiga skulder	80 000	20 000
	4 777 591	4 660 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 768 241	5 102 054
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-333 813	-42 101

*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

- Beslut togs om att renovera hissarna under första halvan av 2021.
- Tvisten med ByggPartner fortsatte utan att vi kom till avslut. Ny förhandling i Tingsrätten under 2021
- Projektstart för att flytta vår sopsug från trapphusen till nedkast utomhus startades. Beräknas vara klart under sommaren 2021
- Under året så har vi haft 11st byten av ägare till bostadsrätter och ingen avflyttad hyresgäst.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelse under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 127

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	515	503	506	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	985	985	985	1 019
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 418	2 429	2 432	2 432
Elkostnad/m ² totalyta	20	22	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	117	127	132	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	32	63
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	42	27	22
Soliditet (%)	80	80	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-636	-647	-1 513	2 826
Nettoomsättning (tkr)	4 424	4 298	4 276	4 233

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 368 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	76 929 268	0	0	76 929 268
Upplåtelseavgifter	24 474 126	0	0	24 474 126
Ack kostnad för nyupplåtelse	-49 875	0	0	-49 875
Fond för yttre underhåll	952 574	637 460	-571 346	886 460
S:a bundet eget kapital	102 306 093	637 460	-571 346	102 239 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-23 295 184	-637 460	-75 346	-22 582 378
Årets resultat	-635 904	-635 904	646 692	-646 692
S:a ansamlad förlust	-23 931 088	-1 273 364	571 346	-23 229 070
S:a eget kapital	78 375 005	-635 904	0	79 010 909

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-635 904
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 657 724
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-637 460
summa balanserat resultat	-23 931 088

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

952 574
-22 978 514

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 424 094	4 298 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-300	700
Summa rörelseintäkter		4 423 794	4 298 828
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 741 886	-3 624 859
Övriga externa kostnader	Not 5	-461 155	-456 756
Personalkostnader	Not 6	-187 420	-186 341
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 991	-372 991
Summa rörelsekostnader		-4 763 452	-4 640 947
RÖRELSERESULTAT		-339 658	-342 119
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 884	2 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 130	-307 377
Summa finansiella poster		-296 246	-304 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-635 904	-646 692
ÅRETS RESULTAT		-635 904	-646 692

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	88 111 547	88 484 538
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 111 547	88 484 538
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 111 547	88 484 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 990 452	6 238 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 193	174 379
Summa kortfristiga fordringar		6 067 645	6 413 019
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 633 382	3 622 514
Summa kassa och bank		3 633 382	3 622 514
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 701 027	10 035 534
SUMMA TILLGÅNGAR		97 812 574	98 520 072

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 353 519	101 353 519
Fond för yttre underhåll	Not 12	952 574	886 460
Summa bundet eget kapital		102 306 093	102 239 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 295 184	-22 582 378
Årets resultat		-635 904	-646 692
Summa fritt eget kapital		-23 931 088	-23 229 070
SUMMA EGET KAPITAL		78 375 005	79 010 909
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 000 000	13 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	13 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 900 000	3 980 000
Leverantörsskulder		559 615	551 401
Skatteskulder		269 376	260 544
Övriga skulder		28 228	22 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 680 350	1 694 308
Summa kortfristiga skulder		9 437 569	6 509 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 812 574	98 520 072

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Kodlås	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 601 611	3 513 540
Hyror bostäder	372 218	372 218
Hyror parkering moms	114 712	91 881
Hyror parkering	329 400	314 250
Bredbandsintäkter	2 700	2 700
Gemensamhetslokal	300	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 167	3 613
Öresutjämning	-13	-73
	4 424 094	4 298 128

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	-300	700
	-300	700

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	17 757	15 663
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	122 248	113 750
	Fastighetsskötsel gård beställning	67 066	24 468
	Snöröjning/sandning	40 250	104 272
	Städning entreprenad	192 000	163 241
	Städning enligt beställning	938	59 600
	Mattvätt/Hyrmattor	31 762	23 975
	Hissbesiktning	3 675	0
	Myndighetstillsyn	0	17 450
	Garage/parkering	0	240
	Gård	8 054	3 212
	Serviceavtal	39 600	34 860
	Förbrukningsmateriel	2 669	3 126
	Brandskydd	0	6 219
	Fordon	12 550	0
		538 569	570 076
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	2 406	19 613
	Tvättstuga	15 760	63 119
	Sophantering/återvinning	6 797	0
	Källare	0	10 748
	Entré/trapphus	31 149	0
	Lås	4 960	1 306
	VVS	4 919	7 944
	Ventilation	5 331	0
	Elinstallationer	19 429	5 233
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 799
	Bredband	2 862	0
	Hiss	0	2 619
	Mark/gård/utemiljö	0	18 911
	Vattenskada	0	32 374
		93 613	168 666
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	46 346
	Sophantering/återvinning	257 250	0
	Entré/trapphus	72 500	0
	Stambyte	14 375	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	134 802	0
	Hiss	669 171	0
	Mark/gård/utemiljö	0	525 000
		1 148 098	571 346

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	148 376	164 586
	Värme	859 014	933 024
	Vatten	226 820	217 694
	Sophämtning/renhållning	234 048	498 440
	Grovsopor	9 916	8 265
		1 478 175	1 822 009
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 519	68 472
	Kabel-TV	72 728	71 194
	Bredband	200 000	220 905
		346 247	360 571
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	137 184	132 192
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 741 886	3 624 859

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 145	0
	Tele- och datakommunikation	14 241	6 488
	Juridiska åtgärder	119 144	163 505
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	28 906	28 125
	Föreningskostnader	21 601	19 732
	Styrelseomkostnader	0	800
	Fritids- och trivselkostnader	4 753	670
	Studieverksamhet	0	438
	Förvaltningsarvode	176 412	173 732
	Administration	3 354	2 242
	Korttidsinventarier	5 305	0
	Konsultarvode	77 294	53 209
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 550	7 390
		461 155	456 756

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 000	144 000
	Sociala kostnader	43 420	42 341
		187 420	186 341

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	332 693	332 693
	Förbättringar	40 298	40 298
		372 991	372 991

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 508 574	92 508 574
	Utgående anskaffningsvärde	92 508 574	92 508 574
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 024 036	-3 651 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 991	-372 991
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 397 027	-4 024 036
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 111 547	88 484 538
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 365 531	25 365 531
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	44 000 000
		100 000 000	100 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	100 000 000
		100 000 000	100 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 544	111 544
	Utgående anskaffningsvärde	111 544	111 544
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-111 544	-111 544
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-111 544	-111 544
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	4 594 940	4 594 940
	Skattekonto	174 487	147 910
	Klientmedel hos SBC	1 134 859	1 479 540
	Fordringar	8 886	11 471
	Fordringar kreditfakturer	77 280	4 780
		5 990 452	6 238 640
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	77 193	73 519
	Bredband	0	100 860
		77 193	174 379

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	886 460	249 000
	Reservering enligt stadgar	637 460	637 460
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-571 346	0
	Vid årets slut	952 574	886 460

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,920 %	3 900 000	3 980 000	Rörlig 3 mån
	SBAB	1,410 %	3 000 000	3 000 000	2021-09-08
	SBAB	2,210 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-08
	Summa skulder till kreditinstitut		16 900 000	16 980 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 900 000	-3 980 000	
			10 000 000	13 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

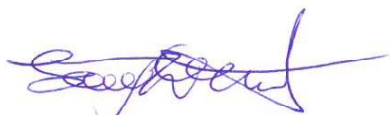
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 547 000	29 547 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	144 000	144 000
	Sociala avgifter	45 245	45 245
	Avgifter och hyror	352 980	366 938
	Stambyte	1 138 125	1 138 125
		1 680 350	1 694 308

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Projektet med husrenoveringen/påbyggnationen startade under första halvåret och beräknas vara klart under tredje kvartalet om inga förseningar uppstår på grund av Covid-19 Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 20 / 4 2021



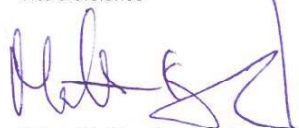
Jörgen Hans Mikael Eriksson
Ordförande



Hans Anders Magnus Fransen
Vice ordförande



Jakob Andreas Emanuel Wärnhjelm
Sekreterare



Edvin Mattias Berglund
Kassör



Ann-Jessica Tallstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Daniel Boström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåelden 2
Org.nr. 769615-8513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåelden 2 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 misstag.

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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåelden 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 april 2021



Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	3 612 000	3 601 611	3 524 000
Hyror bostäder	372 000	372 218	372 000
Hyror parkering moms	174 000	114 712	70 000
Hyror parkering	331 000	329 400	327 000
Bredbandsintäkter	2 000	2 700	2 000
Gemensamhetslokal	0	300	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 167	0
Öresutjämning	0	-13	0
Övriga intäkter	0	-300	0
	4 491 000	4 423 794	4 295 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-17 757	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-100 000	-122 248	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-50 000	-67 066	-60 000
Snöröjning/sandning	-100 000	-40 250	-60 000
Städning entreprenad	-170 000	-192 000	-129 000
Städning enligt beställning	-10 000	-938	-27 000
Mattvätt/Hyrmattor	-25 000	-31 762	-24 000
Hissbesiktning	0	-3 675	-4 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-7 000
Sophantering	-25 000	0	-300 000
Gård	-10 000	-8 054	-26 000
Serviceavtal	-37 000	-39 600	-37 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-2 669	-3 000
Brandskydd	-40 000	0	-25 000
Fordon	0	-12 550	0
	-591 000	-538 569	-812 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Hyreslägenheter	-30 000	-2 406	-30 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	0	-20 000
Tvättstuga	-25 000	-15 760	-60 000
Sophantering/återvinning	0	-6 797	0
Källare	-10 000	0	-10 000
Entré/trapphus	-15 000	-31 149	-10 000
Lås	-20 000	-4 960	-10 000
VVS	-10 000	-4 919	-10 000
Ventilation	-5 000	-5 331	-5 000
Elinstallationer	-5 000	-19 429	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	0	-10 000
Bredband	0	-2 862	0
Hiss	0	0	-10 000
Garage/parkering	-20 000	0	-150 000
Skador/klotter/skadegörelse	-10 000	0	-5 000
	-220 000	-93 613	-385 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	-50 000	0	0
Sopphantering/återvinning	0	-257 250	0
Entré/trapphus	-100 000	-72 500	-150 000
Stambyte	0	-14 375	0
Värmeanläggning	-5 000 000	0	0
Elinstallationer	-25 000	0	-25 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-134 802	0
Hiss	-2 400 000	-669 171	-1 000 000
Fönster	-25 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	-25 000
Garage/parkering	-25 000	0	-25 000
	-7 700 000	-1 148 098	-1 275 000
Taxebundna kostnader			
El	-172 000	-148 376	-172 000
Värme	-971 000	-859 014	-1 015 000
Vatten	-218 000	-226 820	-235 000
Sophämtning/renhållning	-280 000	-234 048	-249 000
Grovsopor	0	-9 916	0
	-1 641 000	-1 478 175	-1 671 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-72 000	-73 519	-79 000
Kabel-TV	-75 000	-72 728	-73 000
Bredband	-230 000	-200 000	-140 000
	-377 000	-346 247	-292 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-133 000	-137 184	-132 278
	-133 000	-137 184	-132 278
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 145	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-14 241	-4 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-119 144	-100 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-30 000	-28 906	-32 000
Föreningskostnader	-20 000	-21 601	-10 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-4 753	-15 000
Studieverksamhet	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-183 000	-176 412	-177 000
Administration	-11 000	-3 354	-15 000
Korttidsinventarier	0	-5 305	0
Konsultarvode	0	-77 294	-50 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 550	-8 000
Ej avdragsgilla kostnader	0	0	-450 000
	-326 000	-461 155	-871 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-144 000	-144 000	-144 000
Övriga arvoden	0	0	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-43 420	-45 000
	-189 000	-187 420	-209 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-333 000	-332 693	-333 000
Förbättringar	-41 000	-40 298	-41 000
	-374 000	-372 991	-374 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-11 551 000	-4 763 452	-6 021 278
RÖRELSERESULTAT	-7 060 000	-339 658	-1 726 278
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	10 868	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-160 000	-306 397	-160 000
Räntekostnader skattekonto	0	-171	0
Övriga räntekostnader	0	-562	0
	-160 000	-296 246	-160 000
RESULTAT	-7 220 000	-635 904	-1 886 278

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