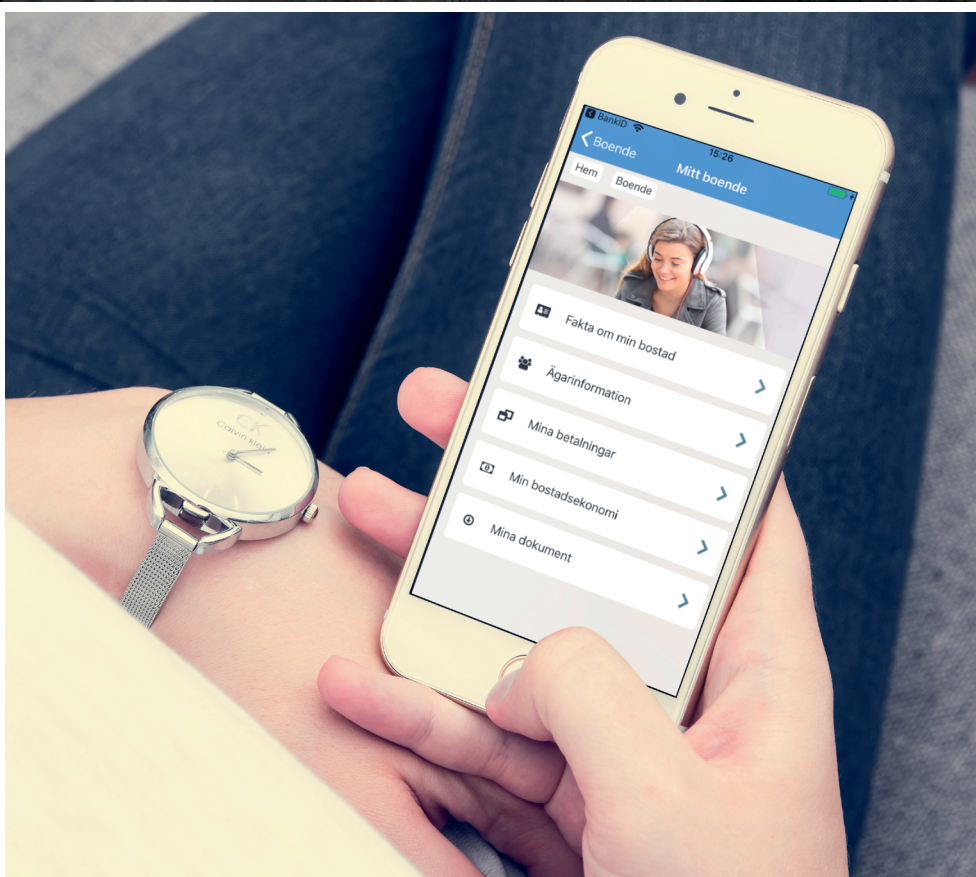




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blåelden 2

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- 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 med 2,5% med start 1/1-2020.

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

Mattias Berglund	Ledamot
Jörgen Eriksson	Ordförande
Anders Fransén	Ledamot
Robel Ghebretensae	Ledamot
Lars Wallinder	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
----------------	------------------	-------------

Valberedning

Lisa Dar
Henrik Edlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

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.

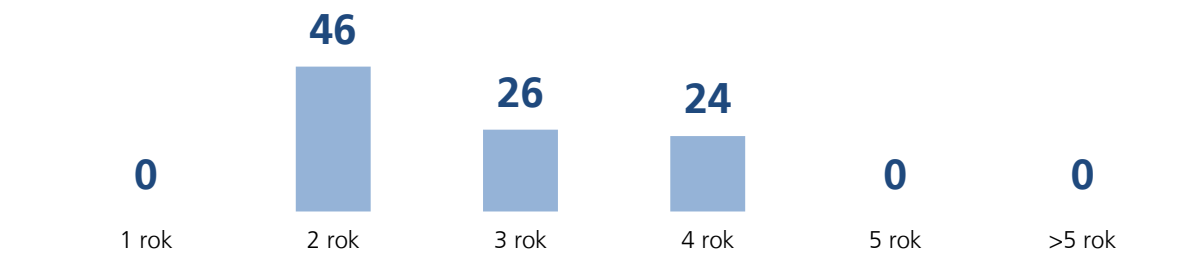
Värdeåret är 1965.

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 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	2016 - 2017	Färdigställt under 2018

Planerat underhåll	År	Kommentar
Entréer och trapphus	2020	Uppfräschning
Fasader	2020	Kontroll av fasader
Fläktrum	2020	Översyn och energieffektivisering.
Hissar	2020	Översyn av hissarna för att säkerställa driften.
Balkonger	2021	Kontroll av betongplatta och räcken.
Tak	2021	Kontroll.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Leda Fastighetsförvaltning AB
Vinterunderhåll	SBG - Säker byggmiljö
Hiss Service & Reparation	St: Eriks Hiss
Städning	Christoffers Serviceföretag AB
Låssystem, Bredband, Tv & Tele	Sundbybergs Stadsnät
Sophantering Sopsug	Envac
Tv	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Parkering	Q-Park
Revision	BL Revision
Teknisk förvaltning Jour	BK Fastighetsförvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Nordic Garden
Bredband (gemensamt)	Bredband2

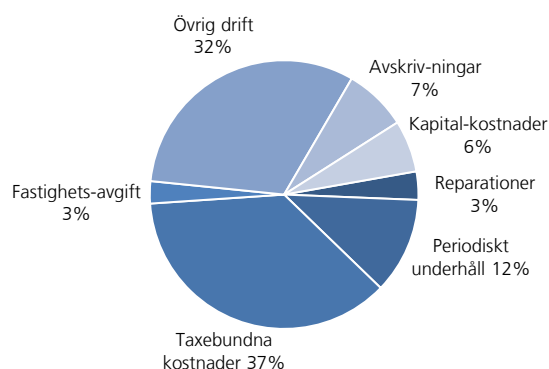
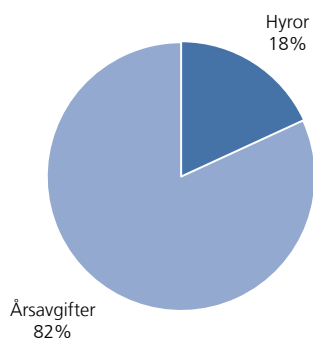
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 144 155	6 451 678
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 298 828	3 367 637
Finansiella intäkter	2 804	460
Minskning kortfristiga fordringar	0	776 994
Ökning av kortfristiga skulder	316 509	0
	4 618 141	4 145 091
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 267 956	4 312 894
Finansiella kostnader	307 377	195 391
Ökning av kortfristiga fordringar	64 909	0
Minskning av långfristiga skulder	20 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	944 329
	4 660 242	5 452 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 102 054	5 144 155
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-42 101	-1 307 523

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Energideklaration utförd för samtliga tre hus
- Gemensamma uteplatsen samt lekplats renoverad
- Under sommaren så lämnades en stämning in till tingsrätten angående vitet mot utföraren av stambytet där det uppstått en tvist.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	503	506	499	499
Hyror/m ² hyresrättsyta	985	985	1 019	1 021
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 429	2 432	2 432	2 432
Elkostnad/m ² totalyta	22	22	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	127	132	127	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	32	63	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	27	22	4
Soliditet (%)	80	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-647	-1 513	2 826	-21 179
Nettoomsättning (tkr)	4 298	4 276	4 233	4 304

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	886 460	637 460	0	249 000
S:a bundet eget kapital	102 239 979	637 460	0	101 602 519
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 582 378	-637 460	-1 513 180	-20 431 738
Årets resultat	-646 692	-646 692	1 513 180	-1 513 180
S:a ansamlad förlust	-23 229 070	-1 284 152	0	-21 944 918
S:a eget kapital	79 010 909	-646 692	0	79 657 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-646 692
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 944 918
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-637 460
summa balanserat resultat	-23 229 070
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	571 346
att i ny räkning överförs	-22 657 724

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 298 128	4 276 043
Övriga rörelseintäkter	Not 3	700	-908 406
Summa rörelseintäkter		4 298 828	3 367 637
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 624 859	-3 770 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 756	-331 321
Personalkostnader	Not 6	-186 341	-210 918
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-372 991	-372 991
Summa rörelsekostnader		-4 640 947	-4 685 885
RÖRELSERESULTAT		-342 119	-1 318 249
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 804	460
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 377	-195 391
Summa finansiella poster		-304 573	-194 931
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-646 692	-1 513 180
ÅRETS RESULTAT		-646 692	-1 513 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 484 538	88 857 529
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 484 538	88 857 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 484 538	88 857 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	10 968
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 238 640	9 759 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	174 379	122 929
Summa kortfristiga fordringar		6 413 019	9 892 977
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 622 514	119 749
Summa kassa och bank		3 622 514	119 749
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 035 534	10 012 726
SUMMA TILLGÅNGAR		98 520 072	98 870 255

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 353 519	101 353 519
Fond för yttre underhåll	Not 12	886 460	249 000
Summa bundet eget kapital		102 239 979	101 602 519
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 582 378	-20 431 738
Årets resultat		-646 692	-1 513 180
Summa fritt eget kapital		-23 229 070	-21 944 918
SUMMA EGET KAPITAL		79 010 909	79 657 601
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 000 000	17 000 000
Summa långfristiga skulder		13 000 000	17 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 980 000	0
Leverantörsskulder		551 401	226 736
Skatteskulder		260 544	254 592
Övriga skulder		22 910	18 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 694 308	1 713 145
Summa kortfristiga skulder		6 509 163	2 212 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 520 072	98 870 255

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Kodlås	15 år	15 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 513 540	3 535 474
Hyror bostäder	372 218	372 218
Hyror parkering moms	91 881	73 172
Hyror parkering	314 250	292 550
Bredbandsintäkter	2 700	2 700
Avgift andrahandsuthyrning	3 613	0
Öresutjämning	-73	-71
	4 298 128	4 276 043

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Belopp 2018 avser justering beräknade vitesintäkter enligt villkor i upphandling av stambyte.	700	-908 406
	700	-908 406

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	15 663	18 099
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	113 750	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 468	10 996
	Snöröjning/sandning	104 272	56 985
	Städning entreprenad	163 241	123 447
	Städning enligt beställning	59 600	0
	Mattvätt/Hyrmattor	23 975	22 839
	Hissbesiktning	0	3 469
	Myndighetstillsyn	17 450	0
	Garage	240	0
	Gård	3 212	9 965
	Serviceavtal	34 860	34 715
	Förbrukningsmateriel	3 126	7 055
	Brandskydd	6 219	0
	Fordon	0	62
		570 076	287 632
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 178
	Hyreslägenheter	19 613	0
	Tvättstuga	63 119	25 947
	Källare	10 748	1 675
	Entré/trapphus	0	2 063
	Lås	1 306	18 617
	VVS	7 944	16 585
	Elinstallationer	5 233	30 836
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 799	0
	Hiss	2 619	37 718
	Mark/gård/utemiljö	18 911	26 802
	Garage/parkering	0	1 319
	Vattenskada	32 374	0
		168 666	166 740
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	46 346	0
	Stambyte	0	1 260 992
	Mark/gård/utemiljö	525 000	103 750
		571 346	1 364 742
	Taxebundna kostnader		
	El	164 586	165 238
	Värme	933 024	975 455
	Vatten	217 694	234 675
	Sophämtning/renhållning	498 440	238 787
	Grovsopor	8 265	0
		1 822 009	1 614 155
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 472	75 016
	Kabel-TV	71 194	69 623
	Bredband	220 905	64 395
		360 571	209 034
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 192	128 352
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 624 859	3 770 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 488	3 817
	Juridiska åtgärder	163 505	84 251
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	28 125	30 719
	Föreningskostnader	19 732	3 275
	Styrelseomkostnader	800	4 726
	Fritids- och trivselkostnader	670	5 730
	Studieverksamhet	438	5 000
	Förvaltningsarvode	173 732	168 439
	Administration	2 242	5 075
	Korttidsinventarier	0	5 555
	Konsultarvode	53 209	6 209
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 390	7 250
		456 756	331 321

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	144 000	163 250
	Sociala kostnader	42 341	47 668
		186 341	210 918

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	332 693	332 693
	Förbättringar	40 298	40 298
		372 991	372 991

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 651 045	-3 278 054
	Årets avskrivningar enligt plan	-372 991	-372 991
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 024 036	-3 651 045
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 484 538	88 857 529
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	25 365 531	25 365 531
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	29 000 000
		100 000 000	83 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	83 000 000
		100 000 000	83 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	4 594 940	4 594 940
	Skattekonto	147 910	125 983
	Klientmedel hos SBC	1 479 540	5 024 406
	Fordringar	11 471	13 751
	Fordringar kreditfakturer	4 780	0
		6 238 640	9 759 080
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	73 519	0
	Bredband	100 860	122 929
		174 379	122 929

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	249 000	249 000
	Reservering enligt stadgar	637 460	249 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-249 000
	Vid årets slut	886 460	249 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,940 %	3 980 000	4 000 000	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		16 980 000	17 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 980 000	0	
			13 000 000	17 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 580 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 547 000	29 547 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	144 000	144 000
	Sociala avgifter	45 245	45 300
	Avgifter och hyror	366 938	351 345
	Stambyte	1 138 125	1 138 125
	Bredband	0	34 375
		1 694 308	1 713 145

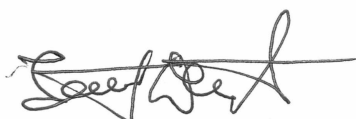
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Underhållsplan framtagen för en 10-års period. Då den kom till styrelsen i samband med framtagandet av årsberättelsens inskickande så kommer underhållsplanen att uppdateras under våren, vad vi gör när. - Möte med Sundbybergs kommun ang. ändring av detaljplan inför vår eventuella påbyggnad av husen - Förhandlingen i Tingsrätten ang. stämningen av Byggpartner fortsatte. Till dags datum inget beslut taget

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 13 / 5 2020



Mattias Berglund
Ledamot



Jörgen Eriksson
Ordförande



Anders Fransén
Ledamot



Robel Ghebretensae
Ledamot



Lars Wallinder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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, förfalskning, 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 2019 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 13 maj 2020



Daniel Boström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Årsavgifter	3 524 000	3 513 540	3 524 000
Hyror bostäder	372 000	372 218	372 000
Hyror parkering moms	70 000	91 881	75 000
Hyror parkering	327 000	314 250	286 000
Bredbandsintäkter	2 000	2 700	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 613	0
Öresutjämning	0	-73	0
Övriga intäkter	0	700	0
	4 295 000	4 298 828	4 259 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel beställning	-50 000	-15 663	-50 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-60 000	-113 750	-60 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-60 000	-24 468	-60 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-104 272	-60 000
Städning entreprenad	-129 000	-163 241	-126 000
Städning enligt beställning	-27 000	-59 600	-40 000
Mattvätt/Hyrmattor	-24 000	-23 975	-30 000
Hissbesiktning	-4 000	0	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-17 450	-5 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	0	-7 000
Garage	0	-240	0
Sophantering	-300 000	0	0
Gård	-26 000	-3 212	-23 000
Serviceavtal	-37 000	-34 860	-64 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 126	-4 000
Brandskydd	-25 000	-6 219	0
	-812 000	-570 076	-533 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-50 000	0	-150 000
Hyreslägenheter	-30 000	-19 613	-30 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	0	-20 000
Tvättstuga	-60 000	-63 119	-60 000
Sophantering/återvinning	0	0	-10 000
Källare	-10 000	-10 748	0
Entré/trapphus	-10 000	0	0
Lås	-10 000	-1 306	-10 000
VVS	-10 000	-7 944	-10 000
Ventilation	-5 000	0	-10 000
Elinstallationer	-5 000	-5 233	-10 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-10 000	-6 799	0
Hiss	-10 000	-2 619	-30 000
Mark/gård/utemiljö	0	-18 911	0
Garage/parkering	-150 000	0	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-5 000
Vattenskada	0	-32 374	0
	-385 000	-168 666	-345 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-50 000	0	0
Tvättstuga	0	-46 346	0
Entré/trapphus	-150 000	0	-200 000
Elinstallationer	-25 000	0	-100 000
Hiss	-1 000 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	-525 000	-400 000
Garage/parkering	-25 000	0	-25 000
	-1 275 000	-571 346	-725 000
Taxebundna kostnader			
El	-172 000	-164 586	-157 000
Värme	-1 015 000	-933 024	-975 000
Vatten	-235 000	-217 694	-210 000
Sophämtning/renhållning	-249 000	-498 440	-240 000
Grovsopor	0	-8 265	0
	-1 671 000	-1 822 009	-1 582 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-79 000	-68 472	-77 000
Kabel-TV	-73 000	-71 194	-72 000
Bredband	-140 000	-220 905	-101 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-92 000
	-292 000	-360 571	-342 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-132 278	-132 192	-140 000
	-132 278	-132 192	-140 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-6 488	-4 500
Juridiska åtgärder	-100 000	-163 505	-100 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-28 125	-32 000
Föreningskostnader	-10 000	-19 732	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-800	-3 500
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-670	-15 000
Studieverksamhet	-5 000	-438	0
Förvaltningsarvode	-177 000	-173 732	-171 000
Administration	-15 000	-2 242	-10 000
Konsultarvode	-50 000	-53 209	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 390	-8 000
Ej avdragsgilla kostnader	-450 000	0	0
	-871 000	-456 756	-457 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-144 000	-144 000	-144 000
Övriga arvoden	-20 000	0	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-45 000	-42 341	-45 000
	-209 000	-186 341	-219 000
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	-6 021 278	-4 640 947	-4 717 000
RÖRELSERESULTAT	-1 726 278	-342 119	-458 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 765	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-160 000	-306 505	-160 000
Räntekostnader skattekonto	0	-197	0
Övriga räntekostnader	0	-675	0
	-160 000	-304 573	-160 000
RESULTAT	-1 886 278	-646 692	-618 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE