

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bläckpennan

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 2016 och 2080.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 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

Francisco Ignacio Barriga Campino	Ledamot
Johan Erik Bolkéus	Ledamot
Per Gunnar Waldemar Carleson	Ledamot
Anna Hagstad	Ledamot
Pekka Olavi Kääntä	Ledamot

Magnus Olof Bertfelt	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Kjellström	Ordinarie Extern	Susanne Kjellström
--------------------	------------------	--------------------

Valberedning

Marie Bolkéus
Andreas Hall-Ballhausen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22.

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.

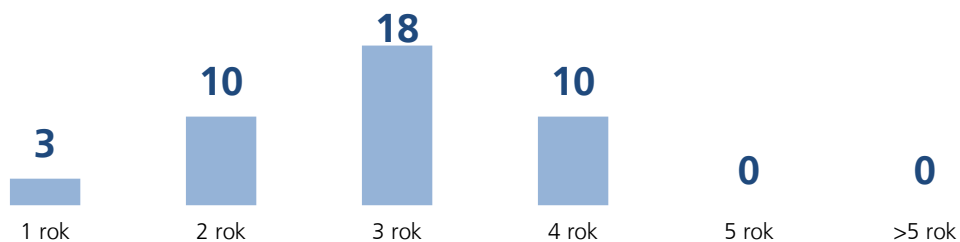
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	180 m ²	
Liten lokal för uthyrning till medlemmar	15 m ²	

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2080.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
Byte av del av stam i tvättstugan	2018	
Nytt torkaggregat i torkrum i tvättstugan	2018	
Renovering av särskilt utsatta balkongdörrar och fönster i samtliga hus	2018	
Stamspolning samtliga stammar	2018	behov undersöks 2018
Vissa fönster ska målas om utvändigt	2018	
Renovering av lekplats	2018	
Utomhus trappa port 16 iordningställande av ytskikt	2018	
Installation av automatiska rökluckor	2017	
Underhåll av stentrapp till port 12	2017	
Kalibrering av inomhusvärme samt rengöring av pannsystem	2017	
Uppfräschning av källargångar i samband med renovering av festlokalen	2017	
Renovering av festlokalen/köket port 14/16	2017	Fuktskada i golv
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	
Målning 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
Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan	2020
Renovering av bastu och våtutrymmen i port 14	2020
Uppfräschning av lokalen port 10	2020
Relining av horisontella stammar port 14/16 och 18/20	2020
Nytt staket vid norra delen av innergårdarna	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Katalin Städcenter
Trädgård/Snöröjning	Gröndals Markservice
Panncentral	Qsec

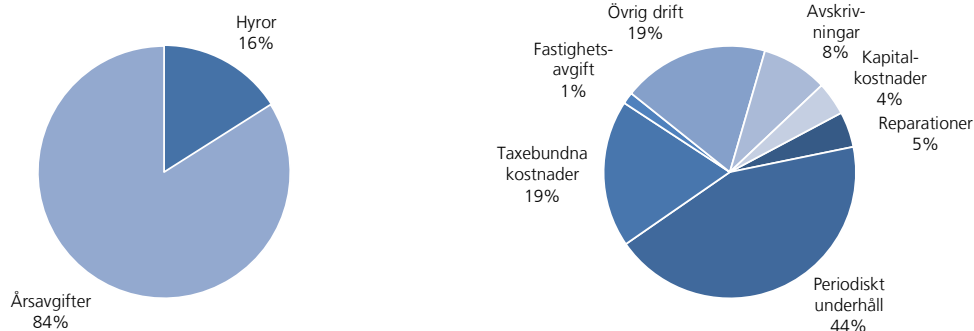
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 269 844	2 164 960
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 386 711	2 438 488
Finansiella intäkter	47	91
Minskning kortfristiga fordringar	0	521
Ökning av kortfristiga skulder	551 887	0
	2 938 645	2 439 100
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 578 074	2 013 142
Finansiella kostnader	173 561	170 614
Ökning av kortfristiga fordringar	60	0
Minskning av långfristiga skulder	137 000	137 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 461
	3 888 696	2 334 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 319 793	2 269 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-950 051	104 883

*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

De horisontella stammarna i hus C (port 10/12) har relinats. OVK har genomförts i samtliga hus och anmärkningarna har åtgärdats. Nya tvättmaskiner och torktumlare har beställts för leverans 2020.

En av föreningens hyresgäster har sagt upp sitt hyresavtal varpå lägenheten upplåtits som bostadsrätt och sålts av föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	757	735	720	713
Hyror/m ² hyresrättsyta	673	876	904	962
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 892	4 944	4 996	5 030
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	174	159	154	156
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	19	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	55	55	71
Soliditet (%)	58	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 711	-91	-6	249
Nettoomsättning (tkr)	2 386	2 438	2 403	2 411

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	19 082 634	0	0	19 082 634
Upplåtelseavgifter	2 205 233	0	0	2 205 233
Fond för yttre underhåll	1 391 757	179 028	-362 578	1 575 307
Balkongfond	596 922	0	0	596 922
S:a bundet eget kapital	23 276 546	179 028	-362 578	23 460 096
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 419 666	-179 028	271 218	-2 511 856
Årets resultat	-1 711 062	-1 711 062	91 360	-91 360
S:a ansamlad förlust	-4 130 728	-1 890 090	362 578	-2 603 216
S:a eget kapital	19 145 818	-1 711 062	0	20 856 880

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 711 062
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 240 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 028
summa balanserat resultat	-4 130 728

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

1 391 757
-2 738 971

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	2 386 111	2 438 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	390
Summa rörelseintäkter		2 386 711	2 438 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 300 400	-1 685 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-277 674	-327 353
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-346 184	-346 184
Summa rörelsekostnader		-3 924 259	-2 359 326
RÖRELSERESULTAT		-1 537 548	79 163
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 561	-170 614
Summa finansiella poster		-173 514	-170 523
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 711 062	-91 360
ÅRETS RESULTAT		-1 711 062	-91 360

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	31 844 240	32 190 424
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 844 240	32 190 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 844 240	32 190 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 319 794	1 812 082
Summa kortfristiga fordringar		1 319 914	1 812 142
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	457 763
Summa kassa och bank		0	457 763
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 319 914	2 269 905
SUMMA TILLGÅNGAR		33 164 153	34 460 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 287 867	21 287 867
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 391 757	1 575 307
Balkongfond		596 922	596 922
Summa bundet eget kapital		23 276 546	23 460 096
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 419 666	-2 511 856
Årets resultat		-1 711 062	-91 360
Summa fritt eget kapital		-4 130 728	-2 603 216
SUMMA EGET KAPITAL		19 145 818	20 856 880
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 503 580	9 655 664
Summa långfristiga skulder		9 503 580	9 655 664
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 450 914	3 435 830
Leverantörsskulder		351 630	123 575
Skatteskulder		63 217	61 047
Övriga skulder		424 866	132 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	224 129	194 967
Summa kortfristiga skulder		4 514 755	3 947 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 164 153	34 460 329

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 anspråktagande 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
Fasad	36 år	36 år
Relining	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 004 106	1 945 731
Hyror bostäder	299 745	298 602
Hyror lokaler	15 000	111 570
Hyror parkering	66 000	67 620
Hyror förråd	1 200	3 900
Återvunna fordringar ej moms	0	10 680
Öresutjämning	60	-5
	2 386 111	2 438 098

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	600	390
	600	390

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	12 381	9 061
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 750	18 226
	Snöröjning/sandning	58 906	57 347
	Städning entreprenad	49 968	49 458
	Sotning	0	6 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
	Myndighetstillsyn	12 500	0
	Gemensamma utrymmen	1 537	0
	Garage	367	0
	Gård	5 349	4 819
	Serviceavtal	11 876	5 938
	Förbrukningsmateriel	17 537	338
	Brandskydd	890	0
	Fordon	4 454	0
		214 015	151 437
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 500	0
	Lokaler	3 500	0
	Tvättstuga	28 756	34 878
	Entré/trapphus	0	3 796
	Lås	1 469	180
	VVS	54 164	49 031
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 500
	Ventilation	64 850	0
	Elinstallationer	10 548	11 693
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 801
	Tak	18 445	0
	Skador/klotter/skadegörelse	745	0
	Vattenskada	0	4 199
		185 977	124 078
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	108 196
	Tvättstuga	330 741	57 013
	Entré/trapphus	47 500	0
	VVS	1 408 093	50 000
	Fönster	0	68 006
	Mark/gård/utemiljö	0	79 363
		1 786 334	362 578
	Taxebundna kostnader		
	El	65 814	60 727
	Värme	540 649	496 552
	Vatten	100 848	99 266
	Sophämtning/renhållning	49 119	55 574
	Grovsopor	15 415	0
		771 845	712 119
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 328	53 082
	Tomträttsavgäld	210 200	210 200
	Kabel-TV	11 485	11 248
		279 013	274 530
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 217	61 047
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 300 400	1 685 789

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	20 625	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 500
	Föreningskostnader	1 679	514
	Styrelseomkostnader	22 329	14 632
	Fritids- och trivselkostnader	1 760	147
	Förvaltningsarvode	212 268	205 800
	Administration	2 275	2 735
	Korttidsinventarier	8 232	26 593
	Konsultarvode	556	69 007
	Tidningar facklitteratur	451	0
		277 674	327 353
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	151 523	151 523
	Förbättringar	194 661	194 661
		346 184	346 184
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 275 881	36 275 881
	Utgående anskaffningsvärde	36 275 881	36 275 881
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 085 458	-3 739 274
	Årets avskrivningar enligt plan	-346 184	-346 184
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 431 642	-4 085 458
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 844 240	32 190 424
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 676 000	26 623 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	22 000 000
		59 676 000	48 623 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	48 000 000
	Lokaler	676 000	623 000
		59 676 000	48 623 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		62 439	62 439
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		62 439	62 439
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-62 439	-62 439
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-62 439	-62 439	
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		1	1
	Klientmedel hos SBC		1 319 793	1 812 081
			1 319 794	1 812 082
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		1 575 307	429 438
	Reservering enligt stadgar		179 028	145 869
	Omföring reservfond		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	Extra reservering enligt stämmobeslut		-362 578	1 000 000
	Vid årets slut		1 391 757	1 575 307
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,200 %	4 628 219	4 678 663
	Handelsbanken	1,570 %	4 976 625	5 027 445
	Handelsbanken	1,090 %	1 116 550	1 128 462
	Handelsbanken	1,090 %	1 116 550	1 128 462
	Handelsbanken	1,090 %	1 116 550	1 128 462
	Summa skulder till kreditinstitut		12 954 494	13 091 494
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 450 914	-3 435 830
		9 503 580	9 655 664	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 269 494 kr.

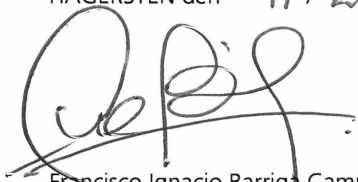
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 251 000	16 251 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	14 843	16 304
	Avgifter och hyror	192 436	178 663
	Vatten	16 850	0
		224 129	194 967

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har bytt teknisk förvaltning från SBC till Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB. Nya tvättmaskiner och torktumlare har installerats i januari 2020. Serviceavtal för tvättstugan tecknas med Entema. Relining av horisontella avloppsstammar i hus A och B (port 14/16 och 18/20) planeras under 2020.

Styrelsens underskrifter

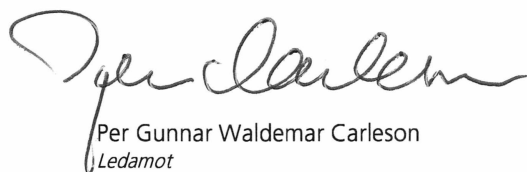
HÄGERSTEN den 11/2 2020



Francisco Ignacio Barriga Campino
Ledamot



Johan Erik Bolkéus
Ledamot



Per Gunnar Waldemar Carleson
Ledamot



Anna Hagstad
Ledamot



Pekka Olavi Kääntä
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/3 2020



Susanne Kjellström
Extern revisor

Bruce Accounting AB
Susanne Kjellström
orgnr 559111-9796
Nordanvägen 7 a
146 40 Tullinge
Telefon 070-2808421
e-post susanne.kjellstrom@telia.com

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bläckpennen

Org.nr. 769604-9811

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bläckpennen för år 2019.

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

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bläckpennen för året 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision omfattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Uttalanden

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 för föreningen.

Bruce Accounting AB
Susanne Kjellström
orgnr 559111-9796
Nordanvägen 7 a
146 40 Tullinge
Telefon 070-2808421
e-post susanne.kjellstrom@telia.com

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Bläckpennan för år 2019.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6 mars 2020



Susanne Kjellström
revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 980 000	2 004 106	1 964 805
Hyror bostäder	248 930	299 745	299 000
Hyror lokaler	18 000	15 000	15 000
Hyror parkering	64 000	66 000	72 000
Hyror förråd	1 000	1 200	4 000
Öresutjämning	0	60	0
Övriga intäkter	0	600	0
	2 311 930	2 386 711	2 354 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-12 381	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-17 000	-20 750	-10 000
Snöröjning/sandning	-65 000	-58 906	-65 000
Städning entreprenad	-52 000	-49 968	-52 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Sotning	-7 000	0	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-17 500	-20 000
Myndighetstillsyn	0	-12 500	0
Gemensamma utrymmen	-9 000	-1 537	-15 000
Garage	0	-367	0
Gård	-5 000	-5 349	-5 000
Serviceavtal	-7 000	-11 876	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-17 537	-3 000
Brandskydd	0	-890	-10 000
Fordon	0	-4 454	0
	-174 000	-214 015	-186 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-3 500	-61 000
Lokaler	0	-3 500	0
Tvättstuga	0	-28 756	0
Lås	0	-1 469	0
VVS	0	-54 164	0
Ventilation	0	-64 850	0
Elinstallationer	0	-10 548	0
Tak	0	-18 445	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-745	0
	-100 000	-185 977	-61 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	0	-50 000
Tvättstuga	-225 000	-330 741	-310 000
Entré/trapphus	0	-47 500	0
VVS	-2 275 000	-1 408 093	0
Stambyte	0	0	-1 500 000
	-2 500 000	-1 786 334	-1 860 000
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-65 814	-55 000
Värme	-528 000	-540 649	-499 000
Vatten	-100 000	-100 848	-99 000
Sophämtning/renhållning	-58 000	-49 119	-51 000
Grovsopor	0	-15 415	0
	-750 000	-771 845	-704 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 000	-57 328	-46 000
Tomträttsavgäld	-215 000	-210 200	-211 000
Kabel-TV	-20 000	-11 485	-12 000
	-300 000	-279 013	-269 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-63 254	-63 217	-62 000
	-63 254	-63 217	-62 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-20 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	-7 500	-8 000
Föreningskostnader	-5 000	-1 679	-1 500
Styrelseomkostnader	-15 000	-22 329	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-1 760	-8 000
Förvaltningsarvode	-230 000	-212 268	-209 000
Administration	-7 000	-2 275	-3 000
Korttidsinventarier	0	-8 232	0
Konsultarvode	0	-556	0
Tidningar facklitteratur	0	-451	0
	-275 000	-277 674	-241 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-152 000	-151 523	-152 000
Förbättringar	-195 000	-194 661	-195 000
	-347 000	-346 184	-347 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 509 254	-3 924 259	-3 730 500
RÖRELSERESULTAT	-2 197 324	-1 537 548	-1 375 695
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	47	0
Låneräntor	-175 000	-173 559	-225 000
Övriga räntekostnader	0	-2	0
	-175 000	-173 514	-225 000
RESULTAT	-2 372 324	-1 711 062	-1 600 695