

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bläckpennan

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 1999-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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

Styrelsen

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

Magnus Olof Bertfelt	Suppleant
Fanny Charlotta Hemmingsson	Suppleant
Josefin Monika Nord	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Johan Mattsson	Ordinarie Extern	KPMG
---------------------	------------------	------

Valberedning

Elin Abbevik
Marie Bolkéus
Andreas Hall-Ballhausen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

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

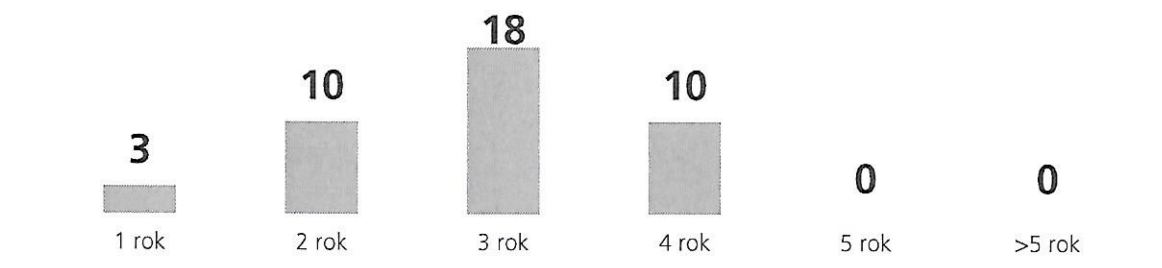
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokalen port 10	2020	
Relining av horisontella stammar port 14/16 och 18/20	2020	
Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan	2020	
Åtgärdat OVK-anmärkningar i samtliga hus	2019	
Relining av horisontella stammar i port 10/12	2019	
OVK i samtliga hus	2019	
Renovering av tvättstuga exklusive maskiner	2019	
Trädansning på gårdarna	2019	
Byte av dörrar till källare port 18	2019	
Renovering av avloppsledning mellan Hus A och Hus B	2018	
Renovering av särskilt utsatta balkongdörrar och fönster i samtliga hus	2018	
Byte av del av stam i tvättstugan	2018	
Nytt torkaggregat i torkrum i tvättstugan	2018	
Vissa fönster ska målas om utvändigt	2018	
Utomhus trappa port 16 iordningställande av ytskicket	2018	
Renovering av lekplats	2018	
Stamspolning samtliga stammar	2018	behov undersöks 2018
Kalibrering av inomhusvärme samt rengöring av pannsystem	2017	
Underhåll av stentrapp till port 12	2017	
Renovering av festlokalen/köket port 14/16	2017	Fuktskada i golv
Uppfräschning av källargångar i samband med renovering av festlokalen	2017	
Installation av automatiska rökluckor	2017	
Nya grunder för sopkärlsförvaringen	2017	
Målning av trappa och grund, port 16	2016	Delvis reverserat pga brister
Rörinspektion av horisontella avloppsstammar under källargolv.	2016	
Omdragning avlopp golv och utbyte golvbrunnar i tvättstuga	2016	
Uppgradering/justering av värmesystemet	2014	
Uppfräschning av gemensamma lokaler	2014	
Reparation av utomhustrappa vid port 12	2014	
Byte av armaturer på gemensamma ytor	2013	
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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

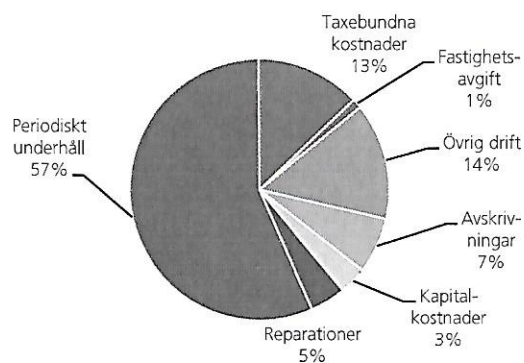
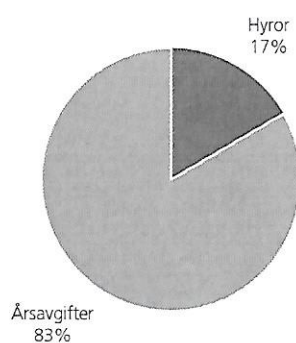
Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Katalin Städcenter
Trädgård/Snöröjning	Gröndals Markservice
Panncentral	Qsec
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	1 319 793	2 269 844
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 451 705	2 386 711
Finansiella intäkter	49	47
Medlemsinsatser	3 325 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	551 887
	5 776 754	2 938 645
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 882 116	3 578 074
Finansiella kostnader	183 156	173 561
Ökning av materiella anläggningstillgångar	172 225	0
Ökning av kortfristiga fordringar	353 035	60
Minskning av långfristiga skulder	137 000	137 000
Minskning av kortfristiga skulder	290 326	0
	6 017 859	3 888 696
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 078 688	1 319 793
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-241 104	-950 051

*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

Renovering av lokalen port 10.

Relining av horisontella stammar port 14/16 och 18/20.

Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelser under året: 2 st

Nyupplåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	757	735	720
Hyror/m ² hyresrättsyta	728	673	876	904
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 840	4 892	4 944	4 996
Elkostnad/m ² totalyta	16	21	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	165	174	159	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	32	32	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	59	56	55	55
Soliditet (%)	59	58	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 991	-1 711	-91	-6
Nettoomsättning (tkr)	2 451	2 386	2 438	2 403

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 383 120	300 486	0	19 082 634
Upplåtelseavgifter	5 229 747	3 024 514	0	2 205 233
Fond för yttre underhåll	179 028	179 028	-1 391 757	1 391 757
Balkongfond	596 922	0	0	596 922
S:a bundet eget kapital	25 388 817	3 504 028	-1 391 757	23 276 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 917 999	-179 028	-319 305	-2 419 666
Årets resultat	-2 991 277	-2 991 277	1 711 062	-1 711 062
S:a ansamlad förlust	-5 909 276	-3 170 305	1 391 757	-4 130 728
S:a eget kapital	19 479 541	333 723	0	19 145 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 991 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 738 971
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-179 028
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	
summa balanserat resultat	-5 909 276

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 909 276
----------------------------------	-------------------

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	2 451 225	2 386 111
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	600
Summa rörelseintäkter		2 451 705	2 386 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 659 464	-3 300 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 652	-277 674
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-377 759	-346 184
Summa rörelsekostnader		-5 259 875	-3 924 259
RÖRELSERESULTAT		-2 808 170	-1 537 548
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 156	-173 561
Summa finansiella poster		-183 107	-173 514
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 991 277	-1 711 062
ÅRETS RESULTAT		-2 991 277	-1 711 062

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	31 498 055	31 844 240
Inventarier	Not 9	140 650	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 638 706	31 844 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 638 706	31 844 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 431 844	1 319 794
Summa kortfristiga fordringar		1 431 844	1 319 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 431 844	1 319 914
SUMMA TILLGÅNGAR		33 070 550	33 164 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 612 867	21 287 867
Fond för yttre underhåll	Not 11	179 028	1 391 757
Balkongfond		596 922	596 922
Summa bundet eget kapital		25 388 817	23 276 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 917 999	-2 419 666
Årets resultat		-2 991 277	-1 711 062
Summa fritt eget kapital		-5 909 276	-4 130 728
SUMMA EGET KAPITAL		19 479 541	19 145 818
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 874 985	9 503 580
Summa långfristiga skulder		4 874 985	9 503 580
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 942 509	3 450 914
Leverantörsskulder		272 736	351 630
Skatteskulder		128 566	63 217
Övriga skulder		148 581	424 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	223 633	224 129
Summa kortfristiga skulder		8 716 024	4 514 755
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 070 550	33 164 153

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
Fasad	36 år	36 år
Relining	20 år	20 år
Tvättutrustning	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 041 066	2 004 106
Hyror bostäder	250 657	299 745
Hyror lokaler momspliktiga	76 350	0
Hyror lokaler	13 500	15 000
Hyror parkering	66 000	66 000
Hyror förråd	1 200	1 200
Elintäkter moms	2 400	0
Öresutjämning	52	60
	2 451 225	2 386 111

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	480	600
	480	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 026	0
	Fastighetsskötsel beställning	32 707	12 381
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 742	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 921	20 750
	Snöröjning/sandning	0	58 906
	Städning entreprenad	50 417	49 968
	Städning enligt beställning	4 874	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 500
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Bevakning	3 368	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 537
	Garage/parkering	0	367
	Gård	4 740	5 349
	Serviceavtal	11 849	11 876
	Förbrukningsmateriel	8 283	17 537
	Störningsjour och larm	8 750	0
	Brandskydd	8 463	890
	Fordon	4 256	4 454
		282 396	214 015
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 125	3 500
	Lokaler	15 726	3 500
	Tvättstuga	3 734	28 756
	Källare	32 985	0
	Entré/trapphus	14 750	0
	Lås	28 256	1 469
	VVS	67 955	54 164
	Värmeanläggning/undercentral	1 666	0
	Ventilation	38 759	64 850
	Elinstallationer	6 987	10 548
	Tak	9 213	18 445
	Fönster	2 510	0
	Mark/gård/utemiljö	13 378	0
	Skador/klotter/skadegörrelse	3 865	745
		241 909	185 977
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 176 481	0
	Tvättstuga	0	330 741
	Entré/trapphus	0	47 500
	VVS	0	1 408 093
	Stambyte	1 873 579	0
	Bredband	24 542	0
		3 074 601	1 786 334
	Taxebundna kostnader		
	El	50 349	65 814
	Värme	513 836	540 649
	Vatten	88 046	100 848
	Sophämtning/renhållning	62 028	49 119
	Grovsopor	0	15 415
		714 260	771 845
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 119	57 328
	Tomträttsavgäld	210 200	210 200
	Kabel-TV	11 630	11 485
		280 949	279 013
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 349	63 217

Fortsättning Not 4		2020	2019
TOTALT DRIFTKOSTNADER		4 659 464	3 300 400
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	8 870	0
	Juridiska åtgärder	0	20 625
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 500
	Föreningskostnader	7 143	1 679
	Styrelseomkostnader	1 995	22 329
	Fritids- och trivselkostnader	11 680	1 760
	Förvaltningsarvode	105 503	212 268
	Administration	4 766	2 275
	Korttidsinventarier	799	8 232
	Konsultarvode	72 624	556
	Tidningar facklitteratur	451	451
	OBS konto	649	0
		222 652	277 674
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	151 523	151 523
	Förbättringar	194 661	194 661
	Inventarier	31 575	0
		377 759	346 184

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 431 642	-4 085 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-346 184	-346 184
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 777 826	-4 431 642
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 498 055	31 844 240
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 676 000	26 676 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		59 676 000	59 676 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
	Lokaler	676 000	676 000
		59 676 000	59 676 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 439	62 439
	Nyanskaffningar	172 225	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 664	62 439
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-62 439	-62 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-31 575	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-94 014	-62 439
	Redovisat restvärde vid årets slut	140 650	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	63 218	1
	Momsavräkning	289 938	0
	Klientmedel hos SBC	1 078 688	1 319 793
		1 431 844	1 319 794

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 391 757	1 575 307
	Reservering enligt stadgar	179 028	179 028
	Omföring reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-1 391 757	0
	Extra reservering enligt stämmobeslut	0	-362 578
	Vid årets slut	179 028	1 391 757

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,570 %	4 925 805	4 976 625	2022-10-30
	Handelsbanken	1,200 %	4 577 775	4 628 219	2021-09-01
	Handelsbanken	1,340 %	1 104 638	1 116 550	2021-03-02
	Handelsbanken	1,340 %	1 104 638	1 116 550	2021-03-02
	Handelsbanken	1,340 %	1 104 638	1 116 550	2021-03-02
	Summa skulder till kreditinstitut		12 817 494	12 954 494	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 942 509	-3 450 914	
			4 874 985	9 503 580	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 563 394 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 251 000	16 251 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	15 682	14 843
	Avgifter och hyror	207 951	192 436
	Vatten	0	16 850
		223 633	224 129

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Inga större underhållsarbeten planerade.

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

HÄGERSTEN den 24 / 3 2021



Johan Erik Bolkéus
Ordförande



Anna Hagstad
Sekreterare



Pekka Kääntä
Kassör



Francisco Ignacio Barriga Campino
Ledamot



Per Gunnar Waldemar Carleson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Lars Johan Mattsson
Auktoriserad Revisor

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 044 000	2 041 066	1 980 000
Hyror bostäder	250 000	250 657	248 930
Hyror lokaler momspliktiga	0	76 350	0
Hyror lokaler	263 400	13 500	18 000
Hyror parkering	66 000	66 000	64 000
Hyror förråd	1 000	1 200	1 000
Elintäkter moms	0	2 400	0
Öresutjämning	0	52	0
Övriga intäkter	0	480	0
	2 624 400	2 451 705	2 311 930
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-107 000	-97 026	0
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-32 707	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-11 742	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-19 000	-35 921	-17 000
Snöröjning/sandning	-65 000	0	-65 000
Städning entreprenad	-52 000	-50 417	-52 000
Städning enligt beställning	0	-4 874	-2 000
Sotning	0	0	-7 000
Bevakning	0	-3 368	0
Gemensamma utrymmen	-9 000	0	-9 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-6 000	-4 740	-5 000
Serviceavtal	-13 000	-11 849	-7 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-8 283	-3 000
Störningsjour och larm	0	-8 750	0
Brandskydd	-1 000	-8 463	0
Fordon	0	-4 256	0
	-289 000	-282 396	-174 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-2 125	-100 000
Lokaler	0	-15 726	0
Tvättstuga	0	-3 734	0
Källare	0	-32 985	0
Entré/trapphus	0	-14 750	0
Lås	0	-28 256	0
VVS	0	-67 955	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 666	0
Ventilation	0	-38 759	0
Elinstallationer	0	-6 987	0
Tak	0	-9 213	0
Fönster	0	-2 510	0
Mark/gård/utemiljö	0	-13 378	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 865	0
	-200 000	-241 909	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-1 176 481	0
Tvättstuga	0	0	-225 000
VVS	0	0	-2 275 000
Stambyte	0	-1 873 579	0
Bredband	0	-24 542	0
	0	-3 074 601	-2 500 000

Taxebundna kostnader			
El	-69 000	-50 349	-64 000
Värme	-563 000	-513 836	-528 000
Vatten	-101 000	-88 046	-100 000
Sophämtning/renhållning	-52 000	-62 028	-58 000
Grovsopor	-17 000	0	0
	-802 000	-714 260	-750 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-59 119	-65 000
Tomträttsavgäld	-211 000	-210 200	-215 000
Kabel-TV	-12 000	-11 630	-20 000
	-283 000	-280 949	-300 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-64 000	-65 349	-63 254
	-64 000	-65 349	-63 254
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-613	0
Tele- och datakommunikation	0	-8 870	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 000	-7 500	-8 000
Föreningskostnader	-2 000	-7 143	-5 000
Styrelseomkostnader	-23 000	-1 995	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-11 680	-10 000
Förvaltningsarvode	-224 000	-105 503	-230 000
Administration	-3 000	-4 766	-7 000
Korttidsinventarier	0	-799	0
Konsultarvode	0	-72 624	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
OBS konto	0	-649	0
	-263 000	-222 652	-275 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-152 000	-151 523	-152 000
Förbättringar	-195 000	-194 661	-195 000
Inventarier	0	-31 575	0
	-347 000	-377 759	-347 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 248 000	-5 259 875	-4 509 254
RÖRELSERESULTAT	376 400	-2 808 170	-2 197 324
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Låneräntor	-175 000	-182 975	-175 000
Övriga räntekostnader	0	-181	0
	-175 000	-183 107	-175 000
RESULTAT	201 400	-2 991 277	-2 372 324

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bläckpennan, org.nr 769604-9811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona den 20/5 2021



Lars Mattsson

Godkänd revisor

Andermatt Revision AB