

Årsredovisning för
Brf Blombacken
769600-4436

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blombacken, 769600-4436 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Föreningens säte är i Södertälje.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhafts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens handkassa har handhafts av Gunilla Jenby

För den tekniska förvaltningen har föreningen kontrakt med olika firmor beroende på tekniska kompetenskrav.

Fastighetsskötseln har under året utförts av styrelsen/medlemmarna.

Städning har utförts av Veteranpoolen AB och snöröjning har utförts av Trädgårdsprakt Liselotte Nilsson AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 36 stycken fördelade på 23 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg och Partners Insurande Consulting AB).

Styrelsen

Ordförande	Karin Lindvall
Sekreterare	Annette Lind Solbjerg
Kassör	Gunilla Jenby
Ledamot/Fastigheter	Nils Rönnqvist
Ledamot/Aktiviteter	Kristiina Paulander
Suppleant	Jolanta Puzzio-Bergkvist
Revisor extern	LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jonas Lotterberg
Revisor intern	Kalle Sevilä
Valberedning	Gudrun Wicklander, sammankallande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat två stycken överlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2019-04-09.

JL

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kättingen 2
Adress:	Högbergsgatan 15 -19, Södertälje
Byggår:	1998
Taxeringsvärde:	24 000 000 kr varav byggnadsvärde 18 800 000 kr
Lägenhetsfördelning:	23 lägenheter fördelade på 3 huskroppar
Total boyta:	1 949 m ²
Fastighetens areal:	4 174 m ²

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	6 st
3 rum och kök	6 st
4 rum och kök	11 st

P-anläggning	
Carportar	16 st
P-platser	7 stycken inhyrda i Hotell Skogshöjds garage

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Ett långfristigt fastighetslån om 5,5 mkr bands under året till en ränta på 1,53% med en löptid på 5 år. Samtliga av föreningens långfristiga lån kommer därmed att ha bunden ränta under 2020. Kostnaden för injustering av alla radiatorer (212 tkr) var inte budgeterat men kompenseras delvis av lägre värmekostnader. Årets resultat slutade på -15 tkr (jmf med budgetens 89 tkr).

Händelser

Underhållsplanen som beställdes från HSB 2014 är genomgången och uppdaterad. Samtliga hissar har besiktigats utan anmärkning. QSEC Sverige AB har utfört en injustering av alla radiatorer. Tvättstugan, bron vid uteplatsen, entredörrarna och staketet utanför entreerna är ommålade. Två lägenhetsöverlåtelse har genomförts under 2019.

Styrelsearbete

Blombackennytt har skickats ut två gånger till alla medlemmar. Kassör, sekreterare och suppleant var på Gradens kurs i oktober.

Medlemsaktiviteter

Under året genomfördes ett antal gemensamma aktiviteter både ute och inne. Vårstädning i april, Trädgårdskväll i juli, Trivselkväll i augusti och Höststädning i oktober. Året avslutades med Glöggafton i slutet av november.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 600 000	430 537	1 023 418	160 735
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			160 735	-160 735
Fondavsättning enligt stämmobeslut		200 000	-200 001	
Årets resultat				-15 210
Vid årets slut	11 600 000	630 537	984 152	-15 210

2

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	<i>Belopp i kr</i> 2016
Nettoomsättning	1 797 655	1 799 802	1 802 002	1 801 589
Resultat efter finansiella poster	-15 210	160 735	178 282	175 976
Resultat i % av nettoomsättningen	-0,8	8,9	9,9	9,8
Soliditet, %	44,2	43,8	42,7	42,2
Balansomslutning	29 838 735	30 159 394	30 606 541	30 498 725
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	867	867	867	867
Lån	8 400	8 554	8 760	8 901
Gemensam elkostnad	24	26	21	18
Värmekostnad	163	167	171	173
Vattenkostnad	23	27	28	34

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	984 152
årets resultat	-15 210
Totalt	968 942

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde	72 000
balanseras i ny räkning	896 942
Summa	968 942

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

20

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 797 655	1 799 802
Övriga rörelseintäkter		9 075	65 010
Summa rörelseintäkter		1 806 730	1 864 812
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 210 851	-1 110 997
Personalkostnader	4	-55 854	-53 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-309 773	-310 000
Summa rörelsekostnader		-1 576 478	-1 474 832
Rörelseresultat		230 252	389 980
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 462	-229 245
Summa finansiella poster		-245 462	-229 245
Resultat efter finansiella poster		-15 210	160 735
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		-15 210	160 735
Skatter		0	0
Årets resultat		-15 210	160 735

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	29 004 977	29 314 750
Summa materiella anläggningstillgångar		29 004 977	29 314 750
Summa anläggningstillgångar		29 004 977	29 314 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 877	3 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 771	30 448
Summa kortfristiga fordringar		40 648	34 325
Kassa och bank			
Kassa och bank		793 110	810 319
Summa kassa och bank		793 110	810 319
Summa omsättningstillgångar		833 758	844 644
SUMMA TILLGÅNGAR		29 838 735	30 159 394

52

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 600 000	11 600 000
Fond fastighetsunderhåll		630 537	430 537
Summa bundet eget kapital		12 230 537	12 030 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		984 152	1 023 418
Årets resultat		-15 210	160 735
Summa fritt eget kapital		968 942	1 184 153
Summa eget kapital		13 199 479	13 214 690
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 072 542	16 372 542
Summa långfristiga skulder		16 072 542	16 372 542
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	300 000	300 000
Leverantörsskulder		12 226	39 724
Skatteskulder		920	534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	253 568	231 904
Summa kortfristiga skulder		566 714	572 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 838 735	30 159 394

JL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Månadsavgifter	1 689 202	1 689 202
Garagehyror	31 653	33 800
Carporthyror	76 800	76 800
	<u>1 797 655</u>	<u>1 799 802</u>

22

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyror P-platser	30 576	35 280
El	47 588	50 503
Värme	318 115	325 852
Vatten och avlopp	44 712	52 196
Renhållning, sophantering	54 606	55 650
Snöröjning	15 438	30 888
Trappstädning inhyrd	32 997	29 633
Reparation och underhåll	8 856	89 583
Underhåll gård & park	59 525	11 970
Övriga driftskostnader	338	
Hisskostnader	43 577	17 268
Larm, hiss, porttelefon	5 128	4 418
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	31 671	30 751
Fastighetsförsäkringar	29 331	26 549
Serviceavtal	11 549	11 053
Gemensam tv-anläggning	79 570	77 877
Bredbandskostnad	1 819	2 230
Förbrukningsinventarier	2 312	
Planerat underhåll	286 446	137 301
Övriga föreningskostnader	24 095	58 522
Administrationskostnader	39 824	38 549
Extern revisionskostnad	13 688	11 875
Bankkostnader	2 122	2 549
Övriga främmande tjänster	26 969	10 499
Summa	1 210 852	1 110 996

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	42 500	40 000
Revisionsarvoden		2 500
Sociala kostnader	13 354	11 335
	55 854	53 835

20

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 319 360	33 319 360
	<u>33 319 360</u>	<u>33 319 360</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 004 610	-3 694 610
-Årets avskrivning enligt plan	-309 773	-310 000
	<u>-4 314 383</u>	<u>-4 004 610</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 004 977	29 314 750
Bokfört värde byggnader	25 480 395	25 775 252
Bokfört värde markanläggningar	74 582	89 498
Bokfört värde mark	3 450 000	3 450 000
	<u>29 004 977</u>	<u>29 314 750</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 157039	2021-03-30	1,54%	5 652 263	5 752 263
Stadshypotek 357334	2024-03-01	1,53%	5 469 006	5 569 006
Stadshypotek 222114	2022-04-30	1,49%	5 251 273	5 351 273
			<u>16 372 542</u>	<u>16 672 542</u>
Varav kortfristig del 1 år			-300 000	-300 000
Kvarstående långfristig del			16 072 542	16 372 542
Summa skulder långfristig del 2-5 år från balansdagen			-1 200 000	-1 200 000
			<u>14 872 542</u>	<u>15 172 542</u>

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 659 000	23 659 000
Summa ställda säkerheter	23 659 000	23 659 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	30 570	30 165
Förutbetalda intäkter	149 567	135 879
Upplupna revisionskostnader	15 500	14 500
Övriga upplupna kostnader	57 929	51 362
	<u>253 566</u>	<u>231 906</u>

22

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerat underhåll, enligt underhållsplan, tvättning av husfasad och målning av trappgångar är budgeterat till 320 tkr. Uteplatsens grill och bänkar ska renoveras inom ramen för löpande underhåll och genom medlemmars eget arbete. Styrelsens mål är att föreningens ekonomi ska klara löpande och planerat underhåll de närmaste åren utan att behöva teckna nya stora lån. Inga hyreshöjningar är planerade för 2020.

Underskrifter

Södertälje 2020-04-07



Karin Lindvall
Styrelseordförande



Nils Rönnqvist



Gunilla Jenby

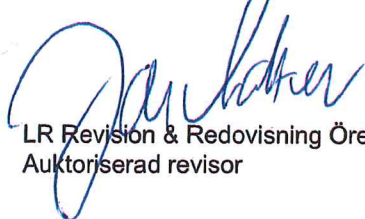


Kristiina Paulander



Annette Lind Solbjerg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2020.



LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB, Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor



Kalle Sevilä
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blombacken
Org.nr 769600-4436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blombacken för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 Brf Blombacken för räkenskapsåret 2019 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

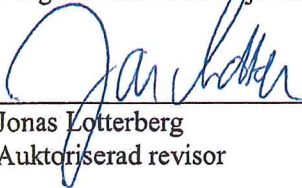
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Vingåker och Södertälje den 15/4 2020



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor

Kalle Sevilä
Intern revisor