

Årsredovisning för
Brf Blombacken
769600-4436

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Föreningens handkassa har handhåfts av Sören Bergkvist

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 och snöröjning har utförts av Trädgårdsprakt.

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).

Styrelsen

Ordförande	Karin Lindvall
Sekreterare	Ramona Kraft
Kassör	Sören Bergkvist
Ledamot/Fastigheter	Nils Rönnqvist
Ledamot/Aktiviteter	Marie Rönnqvist Kulla

Suppleant Kristiina Paulander

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 en stycken överlåtelse under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma 2018-04-17, och ett konstituerande möte.

20

ls

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 m²
Fastighetens areal: 4 174 m²

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

Vid ingång av år 2018 hade föreningen ett långfristigt bundet fastighetslån om ca 5,5 miljoner kr (11112803, ränta 1,49% 5 år) hos SHB, ett långfristigt bundet lån om ca 5,8 miljoner kr (11112692, ränta 1,54% 5 år) och ett lån med rörlig ränta på 5,6 miljoner kr (11112781, 1,05%) samt ett 5-årigt lån på 250.000 kr med rörlig ränta (88221). Lån 88221 betalades av i sin helhet under året. Budgetutfallet för 2018 låg enligt plan under året.

Övriga avtal

Nytt avtal med Trädgårdsprakt är upprättat för snöröjning. Avtal finns för Anticimex "Trygghetsavtal för flerfamiljshus". Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. För hissarna finns avtal med PW Hiss. Underhållsplanen som beställdes från HSB 2014 är genomgången och uppdaterad.

Händelser

Fyra st laddstolpar har monterats i carporten och därmed är alla elstolpar utbytta och uppdaterade för laddning av elbil. Nya mattor till alla tre entréer är inlagda. Tvättstugan är uppdaterad enligt underhållsplan med tvättmaskin, torktumlare och mangel. Besiktning enligt avtal utfördes av Anticimex i maj. Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsearbete

Rutin för GDPR är upprättad. Blombackennytt skickades ut 3 gånger till alla medlemmar. Ordförande, sekreterare och suppleant var på Gradens kurs i oktober.

Medlemsaktiviteter

Under året genomfördes ett antal gemensamma aktiviteter både ute och inne. Vid stämman i april firades Brf Blombacken 20 år. Vårstädning i april, Trädgårdskväll i juli, Trivselkväll i augusti, Höststädning i oktober och året avslutades med Glöggafton i december.

21

46

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 600 000	230 537	1 045 135	178 282
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			178 282	-178 282
Fondavsättning enligt stämmobeslut		72 000	-72 000	
Extra fondavsättning		128 000	-128 000	
Årets resultat				160 735
Vid årets slut	11 600 000	430 537	1 023 417	160 735

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 799 802	1 802 002	1 801 589	1 786 102
Resultat efter finansiella poster	160 735	178 282	175 976	-82 902
Resultat i % av nettoomsättningen	8,9	9,9	9,8	-4,6
Soliditet, %	43,8	42,7	42,2	41,4
Balansomslutning	30 159 394	30 606 541	30 498 725	30 648 842

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	867	867	867	867
Lån	8 554	8 760	8 901	9 042
Gemensam elkostnad	26	21	18	23
Värmekostnad	167	171	173	165
Vattenkostnad	27	28	34	38

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 023 418
årets resultat	160 735
Totalt	1 184 151
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde	72 000
extra fondavsättning	128 000
balanseras i ny räkning	984 151
Summa	1 184 151

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

22

RB

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 799 802	1 802 002
Övriga rörelseintäkter		65 010	40 002
Summa rörelseintäkter		<u>1 864 812</u>	<u>1 842 004</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 110 997	-1 045 098
Personalkostnader	4	-53 835	-52 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-310 000	-310 000
Summa rörelsekostnader		<u>-1 474 832</u>	<u>-1 407 894</u>
Rörelseresultat		<u>389 980</u>	<u>434 110</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 245	-256 358
Summa finansiella poster		<u>-229 245</u>	<u>-255 828</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>160 735</u>	<u>178 282</u>
Bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		<u>160 735</u>	<u>178 282</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>160 735</u>	<u>178 282</u>

)

fb

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 314 750	29 624 750
Summa materiella anläggningstillgångar		29 314 750	29 624 750
Summa anläggningstillgångar		29 314 750	29 624 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 877	3 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 448	29 133
Summa kortfristiga fordringar		34 325	33 010
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		810 319	948 781
Summa kassa och bank		810 319	948 781
Summa omsättningstillgångar		844 644	981 791
SUMMA TILLGÅNGAR		30 159 394	30 606 541

2

SB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 600 000	11 600 000
Fond fastighetsunderhåll		430 537	230 537
Summa bundet eget kapital		12 030 537	11 830 537
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 023 418	1 045 135
Årets resultat		160 735	178 282
Summa fritt eget kapital		1 184 153	1 223 417
Summa eget kapital		13 214 690	13 053 954
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 372 542	16 772 542
Summa långfristiga skulder		16 372 542	16 772 542
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	300 000	300 000
Leverantörsskulder		39 724	80 342
Skatteskulder		534	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	231 904	399 675
Summa kortfristiga skulder		572 162	780 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 159 394	30 606 541

22

GB

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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Månadsavgifter	1 689 202	1 689 202
Garagehyror	33 800	35 760
Carporthyror	76 800	77 040
	<u>1 799 802</u>	<u>1 802 002</u>

31
fb

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyror P-platser	35 280	21 168
El	50 503	41 416
Värme	325 852	333 450
Vatten och avlopp	52 196	53 617
Renhållning, sophantering	55 650	58 576
Snöröjning	30 888	13 800
Trappstädning inhyrd	29 633	28 149
Reparation och underhåll	89 583	86 211
Underhåll gård & park	11 970	8 878
Hisskostnader	17 268	18 485
Larm, hiss, porttelefon	4 418	4 413
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	30 751	30 245
Fastighetsförsäkringar	26 549	24 490
Serviceavtal	11 053	1 559
Gemensam tv-anläggning	77 877	76 655
Bredbandskostnad	2 230	0
Planerat underhåll	137 301	163 613
Övriga föreningskostnader	58 522	22 079
Administrationskostnader	38 549	37 666
Extern revisionskostnad	11 875	11 563
Bankkostnader	2 549	2 940
Övriga främmande tjänster	10 500	6 125
Övriga externa kostnader	0	0
Summa	1 110 997	1 045 098

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Revisionsarvoden	2 500	2 500
Sociala kostnader	11 335	10 296
	51 335	50 296

22

22

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-3 694 610	-3 384 610
-Årets avskrivning enligt plan	-310 000	-310 000
	<u>-4 004 610</u>	<u>-3 694 610</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 314 750	29 624 750
Bokfört värde byggnader	25 775 252	26 070 252
Bokfört värde markanläggningar	89 498	104 498
Bokfört värde mark	3 450 000	3 450 000
	<u>29 314 750</u>	<u>29 624 750</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	1,54%	5 752 263	5 852 263
Stadshypotek	löst		0	150 000
Stadshypotek	3 mån	1,05%	5 569 006	5 619 006
Stadshypotek	2022-04-30	1,49%	5 351 273	5 451 273
			<u>16 672 542</u>	<u>17 072 542</u>
Varav kortfristig del 1 år			-300 000	-300 000
Kvarstående långfristig del			16 372 542	16 772 542
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-1 200 000	-600 000
			<u>15 172 542</u>	<u>16 172 542</u>

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

31
32

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	30 165	31 117
Förutbetalda intäkter	135 879	150 167
Upplupna revisionskostnader	14 500	14 500
Övriga upplupna kostnader	51 360	203 891
	<u>231 904</u>	<u>399 675</u>

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

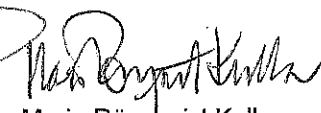
Byte av styrdon för ventilation planeras enligt underhållsplan.
Uteplatsen ska renoveras vilket innefattar bron, damm, grill och bänkar.

Underskrifter

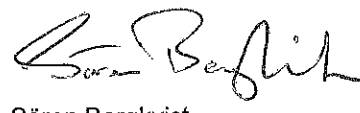
Södertälje 2019-02-13



Karin Lindvall
Styrelseordförande



Marie Rönnqvist Kulla



Sören Bergkvist



Ramona Kraft

Nils Rönnqvist



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2019.



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 2018.

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 2018-12-31 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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:

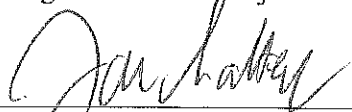
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

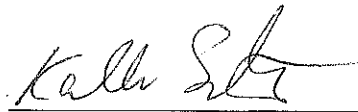
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 10/3 2019



Jonas Lotterberg
Auktoriserad revisor



Kalle Sevilä
Intern revisor