

Årsredovisning för
Brf Blombacken
769600-4436

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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 2017.

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

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 Junnifast AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 37 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	Birgit Kvist
Kassör	Sören Bergkvist
Ledamot/Fastigheter	Nils Rönnqvist
Ledamot/Aktiviteter	Marie Rönnqvist Kulla

Suppleant Börje Axelsson

Revisor extern LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB Jonas Lotterberg
Revisor intern Gunilla Jenby

Valberedning Gudrun Wicklander, sammankallande
Manfred Simons

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

Styrelsen har beviljat en stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit 9 stycken protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma 2017-04-18, en extra stämma samt ett konstituerande möte.

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

Vid ingång av år 2017 hade föreningen ett långfristigt bundet fastighetslån om ca 5,5 miljoner kronor (11112803) hos SBAB, flyttades under året till SHB med fast ränta 1,54% samt samt två långfristigt lån om ca 5,9 (157039, ränta 1,54% 5 år) och 5,6 (90379, rörlig ränta) miljoner kronor hos Stadshypotek samt ett 5-årigt lån på 250.000 kronor (88221, rörlig ränta) hos Stadshypotek. För lånet på SHB om 5,6 miljoner kronor betalades ingen amortering under året. Kassakontot är flyttat från SBAB till SHB. Budgetutfallet för 2017 låg enligt plan under året.

Övriga avtal

Nytt avtal är upprättat med Anticimex "Trygghetsavtal för flerfamilshus". Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg och Partners).

För hissarna finns avtal med PW Hiss.

Underhållsplanen som beställdes från HSB 2014 är genomgången och uppdaterad.

Händelser

Stagarna uppdaterades enligt lagen om LEF och antogs på ordinarie och extrastämma. Grinden till carporten har reparerats och en fotocell är uppsatt för att undvika klämskador. Träden vid carporten har beskurits. 12 st laddstolpar har monterats i carporten och parkeringspolicyn har uppdaterats. En läcka i fasaden till lägenhet A2:1 har åtgärdats.

Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året. En dator har införskaffats till styrelsen.

Styrelsearbete

Blombackanytt skickades ut 3 gånger till alla medlemmar.

Styrelsens medlemmar har varit på ett antal kurser bla Gradens kurs och Bostadsrätternas kurs i konflikthantering och kommunikationerna.

Medlemsaktiviteter

Under året genomfördes ett antal gemensamma aktiviteter både ute och inne.

Vårstädning i april, Trädgårdskväll i juli, Trivselkväll i augusti,

Höststädning i oktober och året avslutades med Glöggafton i december.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	11 600 000	158 537	941 159	175 976
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			175 976	-175 976
Fondavsättning enligt stämmobeslut		72 000	-72 000	
Årets resultat				178 282
Vid årets slut	11 600 000	230 537	1 045 135	178 282

Flerårsöversikt

	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr 2014</i>
Nettoomsättning	1 802 002	1 801 589	1 786 102	1 718 594
Resultat efter finansiella poster	178 282	175 976	-82 902	-633 020
Resultat i % av nettoomsättningen	9,9	9,8	-4,6	-36,8
Soliditet, %	42,7	42,2	41,4	41,2
Balansomslutning	30 606 541	30 498 725	30 648 842	31 002 583

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	867	867	867	841
Lån	8 760	8 901	9 042	9 175
Gemensam elkostnad	21	18	23	32
Värmekostnad	171	173	165	160
Vattenkostnad	28	34	38	32

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	1 045 135
årets resultat	178 282
Totalt	1 223 417

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	1 023 417
Summa	1 223 417

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 802 002	1 801 589
Övriga rörelseintäkter		40 002	832
Summa rörelseintäkter		<u>1 842 004</u>	<u>1 802 421</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 045 098	-978 483
Personalkostnader	4	-52 796	-8 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-310 000	-310 000
Summa rörelsekostnader		<u>-1 407 894</u>	<u>-1 296 897</u>
Rörelseresultat		<u>434 110</u>	<u>505 524</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		530	1 210
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 358	-330 758
Summa finansiella poster		<u>-255 828</u>	<u>-329 548</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>178 282</u>	<u>175 976</u>
Bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		<u>178 282</u>	<u>175 976</u>
Skatter		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>178 282</u>	<u>175 976</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 624 750	29 934 750
Summa materiella anläggningstillgångar		29 624 750	29 934 750
Summa anläggningstillgångar		29 624 750	29 934 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 877	4 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 133	28 511
Summa kortfristiga fordringar		33 010	33 439
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		948 781	530 535
Summa kassa och bank		948 781	530 535
Summa omsättningstillgångar		981 791	563 974
SUMMA TILLGÅNGAR		30 606 541	30 498 724

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 600 000	11 600 000
Fond fastighetsunderhåll		230 537	158 537
Summa bundet eget kapital		<u>11 830 537</u>	<u>11 758 537</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 045 135	941 159
Årets resultat		178 282	175 976
Summa fritt eget kapital		<u>1 223 417</u>	<u>1 117 135</u>
Summa eget kapital		<u>13 053 954</u>	<u>12 875 672</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 772 542	17 044 696
Summa långfristiga skulder		<u>16 772 542</u>	<u>17 044 696</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	300 000	304 000
Leverantörsskulder		80 342	51 864
Skatteskulder		28	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	399 675	222 492
Summa kortfristiga skulder		<u>780 045</u>	<u>578 356</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 606 541</u>	<u>30 498 724</u>

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:

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

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Månadsavgifter	1 689 202	1 689 202
Garagehyror	35 760	35 587
Carporthyror	77 040	76 800
	1 802 002	1 801 589

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Hyror P-platser	21 168	25 872
El	41 416	35 492
Värme	333 450	336 873
Vatten och avlopp	53 617	66 804
Renhållning, sophantering	58 576	55 769
Snöröjning	13 800	1 901
Trappstädning inhyrd	28 149	32 472
Reparation och underhåll	86 211	72 191
Underhåll gård & park	8 878	10 010
Övriga driftskostnader	0	2 962
Kostnader städdagar	0	1 031
Hisskostnader	18 485	25 672
Larm, hiss, porttelefon	4 413	1 882
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	30 245	29 164
Fastighetsförsäkringar	24 490	23 436
Serviceavtal	1 559	1 485
Gemensam tv-anläggning	76 655	75 148
Planerat underhåll	163 613	102 280
Övriga föreningskostnader	22 079	22 432
Administrationskostnader	37 666	36 657
Extern revisionskostnad	11 563	13 625
Bankkostnader	2 940	5 325
Övriga främmande tjänster	6 125	-1
Summa	1 045 098	978 482

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	42 500	7 500
Sociala kostnader	10 296	914
	52 796	8 414

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-3 384 610	-3 074 610
-Årets avskrivning enligt plan	-310 000	-310 000
	<u>-3 694 610</u>	<u>-3 384 610</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 624 750	29 934 750
Bokfört värde byggnader	26 070 252	26 365 252
Bokfört värde markanläggningar	104 498	119 498
Bokfört värde mark	3 450 000	3 450 000
	<u>29 624 750</u>	<u>29 934 750</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	1,54%	5 852 263	5 952 263
Stadshypotek	3 mån	1,05%	150 000	250 000
Stadshypotek	3 mån	1,05%	5 619 006	5 619 006
SBAB	Löst		0	5 553 068
Stadshypotek	2022-04-30	1,49%	5 451 273	
			<u>17 072 542</u>	<u>17 374 337</u>
Varav kortfristig del 1 år			-300 000	-304 000
Kvarstående långfristig del			16 772 542	17 070 337
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-600 000	-1 216 000
			<u>16 172 542</u>	<u>15 854 337</u>

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	31 117	17 917
Förutbetalda intäkter	150 167	144 112
Upplupna revisionskostnader	14 500	14 500
Övriga upplupna kostnader	203 890	45 962
	399 674	222 491

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ytterligare elbilsladdning ska installeras genom NEWEL.

Underskrifter

Södertälje 2018-

Karin Lindvall
Styrelseordförande

Marie Rönnqvist Kulla

Sören Bergkvist

Birgit Kvist

Nils Rönnqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018.

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

Gunilla Jenby
Intern revisor