



Årsredovisning 2019



Brf Smörblomman

Org nr 716456-9357

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Smörblomman, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2000-03-03.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 2:894 i Vallentuna kommun 2000-04-28.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fyra våningar med totalt 48 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 661 kvm. Föreningen disponerar 40 carportsplatser och 15 parkeringsplatser.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-06.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 4 st | 1 rum och kök |
| 12 st | 2 rum och kök |
| 18 st | 3 rum och kök |
| 14 st | 4 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning inom kvarteret tillsammans med fastigheten Bällsta 2:893. Gemensamhetsanläggningen omfattar gångväg inklusive belysning, lekplats och naturmark. Förvaltning sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift

Fastigheten belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2019 uppgår till 1 377 kr/lägenhet, totalt 66 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 62 200 tkr varav byggnadsvärde är 43 000 tkr och markvärde 19 200 tkr. Värdeår är 2000.

36
B NB

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning med Renew Service AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 807 kr/kvm boarea per år och inte höjts sedan 2009.

Styrelsen har aviserat en avgiftshöjning från och med tredje kvartalet 2020 på grund av tillkommande kostnader för fasadrenovering. På grund av den nu uppkomna oklara situationen med coronaviruset och dess inverkan på samhället och föreningens ekonomi mm så kan resultatet bli en uppskjuten åtgärd. Styrelsen återkommer senare under året med klarare besked.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har en långsiktig 30-årig underhållsplan. För att även beakta underhållsåtgärder efter 30 år så har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts. Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens underhåll. Styrelsens förslag till fondavsättning 2019 uppgår till 293 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-20 haft följande sammansättning:

| | | | |
|-------------|---------------------|----------------|------|
| Ledamöter | Per-Åke Schön | Ordförande | S 13 |
| | Kjell Johansson | Upphandlingar | S 15 |
| | Nellie Bössa | Sekreterare | S 13 |
| | Veronica Carrington | Kassör | S 15 |
| | Johan Grepe | Garage/Hemsida | S 13 |
| Suppleanter | Ann-Margreth Finné | Utemiljö | S 9 |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Tomas Ericson
Borev Revisionsbyrå AB

Valberedning

Stämman beslutade att överlämna till styrelsen att utse valberedning alternativt förslag till ny styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade för 2019. Föreningen uppvisar ett positivt resultat om cirka 62 tkr. Kassaflöde är oförändrat jämfört med 2018.

Ett av föreningens lån om ca 5 908 tkr har villkorsändrats 2019-12-01. Eftersom intresse att lämna ränteoffert har varit svagt hos de största bankerna har styrelsen beslutat att anta Handelsbankens offert och binda lånet på fyra år med en ränta om 1,16% (1,02%) samt en årlig amortering om 170 tkr.

Rengöring balkongerna

Renew Services har utfört rensning av täckplåtarna under balkongtrallen som tidigare aviserats om.

Utemöbler/Spalje

Renew Services har byggt nya spaljeer mot lekplatsen och lagat/ målat utemöblerna.

Rensning av hängrännor

Har utförts under hösten av Kjellstrands Plåtslageri.

Filter till fönsterventiler.

Styrelsen har delat ut filter till samtliga medlemmar.

Nödtelefoner i hissorgarna

Efter några fel på de analoga nödtelefonerna har alla fyra hissorgars nödtelefoner ersatts med nya digitala och säkrare under hösten.

Utredning av fuktfläckar på fasaderna.

Styrelsen har anlitat ett konsultföretag som utfört fasadbesiktning och fuktmätning i fasaderna. Enligt besiktningsrapport har det inte uppmäts fukthalt som skulle kunna ge upphov till mögel dock har det noterats ett större antal fel och brister, bland annat springor mellan plåtar och puts, sprickor i puts, putsskador och felaktigt utförda plåtanslutningar med mera. Dessa skador kan ge upphov till skadlig uppfuktning bakom putsen varför reparations- och tätningsåtgärder har rekommenderats. Med anledning av ovanstående har styrelsen beslutat att upphandla ett omfattande fasadunderhåll.

Vårstädning

Vårstädning av föreningens utemiljö genomfördes lördag den 11 maj med god medlemsuppslutning

Planerade större underhåll 2020-2022

Fasadrenovering.

Investeringen kommer att finansieras av ett nytt banklån.

På grund av den nu uppkomna oklara situationen med coronaviruset och dess inverkan på samhället och föreningens ekonomi mm så kan resultatet bli en uppskjuten åtgärd. Styrelsen återkommer senare under året med klarare besked.

JG
AS
NB

Byte av föreningens låssystem

Av säkerhetsskäl då föreningens befintliga system saknat kopieringsskydd (dvs nycklar har kunnat kopieras olovligt), har styrelsen beslutat att byta låssystem med en helt ny nyckelkontroll. Kostnaden beräknas till 175 tkr.

Trapphusrenovering

Ommålning av trapphus planeras efter att fasadrenoveringen avslutats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (62) medlemmar. Under året har 2 (4) överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 111 | 3 080 | 3 078 | 3 071 | 3 060 |
| Resultat efter finansiella poster | 62 | 122 | 346 | 68 | -89 |
| Soliditet (%) | 48,35 | 47,66 | 46,95 | 46,05 | 45,61 |
| Skuldränta (%) | 1,16 | 1,15 | 1,19 | 1,70 | 2,19 |
| Fastighetslån/kvm (kr) | 8 018 | 8 229 | 8 430 | 8 634 | 8 785 |
| Årsavgift/kvm (kr) | 807 | 807 | 807 | 807 | 807 |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

56
AS
NB
E

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 27 551 000 | 3 801 350 | -3 427 127 | 121 795 | 28 047 018 |
| Disposition av föregående års resultat | | 293 000 | -171 205 | -121 795 | 0 |
| Årets resultat | | | | 62 469 | 62 469 |
| Belopp vid årets utgång | 27 551 000 | 4 094 350 | -3 598 332 | 62 469 | 28 109 487 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 598 332 |
| årets vinst | 62 469 |
| | -3 535 863 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 293 000 |
| i ny räkning överföres | -3 828 863 |
| | -3 535 863 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

34
PS
NS
E

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 110 820 | 3 079 782 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 367 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 110 820 | 3 080 149 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -1 695 271 | -1 591 712 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -190 869 | -197 622 |
| Personalkostnader | 5 | -70 072 | -70 322 |
| Avskrivningar | | -745 000 | -745 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 701 212 | -2 604 656 |
| Rörelseresultat | | 409 608 | 475 493 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -347 139 | -353 698 |
| Summa finansiella poster | | -347 139 | -353 698 |
| Resultat efter finansiella poster | | 62 469 | 121 795 |
| Årets resultat | | 62 469 | 121 795 |

56
BZ
M

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 55 700 835 | 56 445 835 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 55 700 835 | 56 445 835 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 39 900 | 39 900 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 39 900 | 39 900 |
| Summa anläggningstillgångar | | 55 740 735 | 56 485 735 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | 8 | 2 240 342 | 2 212 335 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 72 831 | 60 137 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 313 173 | 2 272 472 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 88 949 | 89 867 |
| Summa kassa och bank | | 88 949 | 89 867 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 402 122 | 2 362 339 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 58 142 857 | 58 848 074 |

59
NB
NB

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 27 551 000 | 27 551 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 094 350 | 3 801 350 |
| Summa bundet eget kapital | | 31 645 350 | 31 352 350 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 598 332 | -3 427 127 |
| Årets resultat | | 62 469 | 121 795 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 535 863 | -3 305 332 |
| Summa eget kapital | | 28 109 487 | 28 047 018 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 28 584 125 | 29 425 429 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 584 125 | 29 425 429 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 771 576 | 701 848 |
| Leverantörsskulder | | 118 281 | 129 721 |
| Skatteskulder | | 130 272 | 128 120 |
| Övriga skulder | | 0 | 31 821 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 429 116 | 384 117 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 449 245 | 1 375 627 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 58 142 857 | 58 848 074 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Z' and other illegible marks.

Kassaflödesanalys

| | Not | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|---|-----|-------------------|------------------|
| | 1 | -2019-12-31 | -2018-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 62 469 | 121 795 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 745 000 | 745 000 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 2 152 | 4 136 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 809 621 | 870 931 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | -201 418 | -23 577 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -39 855 | 13 895 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -11 440 | 9 848 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 986 172 | -4 598 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 543 080 | 866 499 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -1 543 152 | -736 712 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 543 152 | -736 712 |
| Årets kassaflöde | | -72 | 129 787 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 300 182 | 2 170 395 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 2 300 110 | 2 300 182 |

392
BNB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------|----------|
| Byggnad | 111 år |
| Fastighetsförbättringar | 10-30 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 954 712 | 2 954 712 |
| Hyror garage/p-platser | 153 784 | 124 020 |
| Övriga intäkter | 2 324 | 1 050 |
| | 3 110 820 | 3 079 782 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning | 197 052 | 173 686 |
| Trädgårdsskötsel | 0 | 4 990 |
| Snöröjning/sandning | 57 959 | 51 769 |
| Hisskostnader | 114 610 | 58 985 |
| Besiktningkostnader | 2 625 | 2 801 |
| Reparationer | 318 357 | 244 856 |
| Planerat underhåll | 77 700 | 0 |
| Fastighetsel | 50 254 | 66 153 |
| Uppvärmning | 440 351 | 460 775 |
| Vatten och avlopp | 289 088 | 303 225 |
| Avfallshantering | 98 193 | 86 956 |
| Försäkringskostnader | 110 036 | 84 030 |
| Kabel-tv | 47 938 | 46 971 |
| Försäkringsersättningar | -132 490 | 0 |
| Förbrukningsinventarier/material | 23 598 | 6 515 |
| | 1 695 271 | 1 591 712 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'B' with '10' written below them.

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift | 66 096 | 65 000 |
| Telefoni | 20 512 | 24 296 |
| Hemsida | 3 270 | 4 288 |
| Porto | 4 002 | 3 850 |
| Revisionsarvode | 13 500 | 11 813 |
| Ekonomisk förvaltning | 75 314 | 82 537 |
| Bankkostnader | 3 992 | 1 719 |
| Övriga poster | 4 182 | 4 119 |
| | 190 868 | 197 622 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 55 000 | 55 000 |
| Sociala avgifter | 15 072 | 15 322 |
| | 70 072 | 70 322 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 62 253 066 | 62 253 066 |
| Mark | 4 700 000 | 4 700 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 66 953 066 | 66 953 066 |
| Ingående avskrivningar | -10 507 231 | -9 762 231 |
| Årets avskrivningar | -745 000 | -745 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 252 231 | -10 507 231 |
| Utgående redovisat värde | 55 700 835 | 56 445 835 |
| Taxeringsvärden byggnader | 43 000 000 | 36 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 19 200 000 | 13 200 000 |
| | 62 200 000 | 49 200 000 |

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 21 aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 39 900 | 39 900 |
| | 39 900 | 39 900 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 29 181 | 2 020 |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 211 161 | 2 210 315 |
| | 2 240 342 | 2 212 335 |

39
NB
NB

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 40 831 | 28 373 |
| Kabel-TV | 12 169 | 11 983 |
| Ekonomisk förvaltning | 19 000 | 19 781 |
| Hemsida | 831 | 0 |
| | 72 831 | 60 137 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 1,16 | 2023-12-01 | 5 907 500 | 6 077 500 |
| Stadshypotek | 1,41 | 2020-09-30 | 6 743 682 | 7 075 530 |
| Stadshypotek | 1,16 | 2022-03-30 | 6 868 148 | 6 937 876 |
| Stadshypotek | 1,07 | 2021-09-30 | 9 836 371 | 10 036 371 |
| Avgår kortfristig del av lån | | | -771 576 | -701 848 |
| | | | 28 584 125 | 29 425 429 |

Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år - kronor 3 086 tkr.
Förfaller till betalning senare än 5 år - kronor 25 498 tkr.

Föreningen har skulder till kreditinstitut om 6 744 tkr med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 27 276 | 27 058 |
| Styrelsearvoden | 50 000 | 50 000 |
| Sociala avgifter | 13 800 | 15 710 |
| Revision | 13 500 | 13 000 |
| Fastighetsel | 3 478 | 5 752 |
| Fjärrvärme | 63 662 | 71 179 |
| Avfallskostnader | 3 239 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 254 161 | 201 418 |
| | 429 116 | 384 117 |

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutat om avgiftsökning (mellan 6-10%) från och med tredje kvartal 2020 på grund av ökade kostnader för fasadrenovering.

*Fasadrenovering påbörjas.

*Utbyte av föreningens låssystem.

SG
B
Z NB

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 34 741 000 | 34 741 000 |
| | 34 741 000 | 34 741 000 |

Vallentuna 2020-04-14



Per-Åke Schön
Ordförande



Kjell Johansson



Veronica Carrington



Nellie Bössa



Johan Grepe

Min revisionsberättelse har lämnats 26 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörblomman, org.nr 716456-9357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörblomman för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smörblomman för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor