

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Blåklinten 16 i Södertälje**

769628-9409

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Blåklinten 16 i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

#### **Fakta om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Blåklinten 16 i Södertälje med 16 stycken radhus med en total boyta på 1792 kvm vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Varje radhus har egen parkeringsplats. Fastigheten har ett taxeringsvärde på 34.240.000 kr (varav byggnadsvärdet utgör 22.432.000 kr). Byggnaden är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har bestått av:

Mattias Barjakob, ordinarie ledamot, ordförande

Joseph Abdul-Jalil, ordinarie ledamot, kassör

Erik Höckerdal, ordinarie ledamot

Özgür Cimen, ordinarie ledamot

Roland El Chammas, suppleant

Anders Malm, suppleant

Raeif Kamel, suppleant

#### **Revisor**

Revisor har varit:

Aukt. revisor. Per Artvin

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. Utöver styrelsemötena innefattar arbetsuppgifterna bl.a. informationsblad eller information via Facebook, skrivelser och kontakter med bland annat bank, förvaltning, entreprenörer etc.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-28. Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden. För att nå ut till medlemmarna har styrelsen i första hand postat viktig information brevlades.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2017 inlämnades en marklovsanökan avseende trädnedfällning till Södertälje kommun gällande 4st träd. Träden, som anses som riskträd är belägna bakom radhuslängan 29 A-D. Kommunen gav avslag gällande detta och styrelsen beslutade då att överklaga kommunens beslut. Kommunen i sin tur skickade överklagandet till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen ställde sig bakom kommunens beslut varefter styrelsen överklagade vidare till Mark- och Miljödomstolen. Även här fick styrelsen ett negativt besked varför lovärendet avseende marklov nu överklagats till den högsta instansen, Mark- och miljööverdomstolen. I skrivande stund har vi ännu inte fått något besked gällande lovärendet.

### **Garanti- och särskildbesiktning (2-års besiktning)**

Den 25 augusti 2018 utfördes en garanti- och särskildbesiktning. Garantibesiktningen omfattade fel framkomna under del av garantitiden, samt fel som beställaren påtalat. Särskild besiktning omfattade överlämnade reklamlister från Brf Blåklinten fram till 2018-08-23.

I samband med 2-års besiktningen lovade Turbinen att sätta upp ett räcke vid ravinen efter att styrelsen har påtalat detta. Räcket finns nu på plats vid ravinen. Styrelsen har även påtalat brister och felaktigheter gällande yttertaken, samt gällande oljudet från duschblandarna som många bostadsrättsinnehavare upplever.

### **Ekonomisk förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har skötts av Certivo AB. Styrelsen beslutade även att Brf Blåklinten 16 ska fortsätta med Certivo AB tills vidare.

### **Ekonomi**

Lånen som löpte ut i september är omlagt till 4 år och en ränta på 1,25 % efter förhandling med Handelsbanken. Totalt betalar föreningen 329 215 kr/år i ränta och amorterar 78 000 kr/år.

### **Snöröjning**

Styrelsen beslutade att förlänga vårt snöröjningsavtal med Trädgårdsprakt.

### **Rengöring av sopkärl i soprum**

Styrelsen beställde tvättning av sopkärlen i miljöhuset. Tvättningen av sopkärlen utfördes av KinAB den 16 oktober 2018. Styrelsen beslutade även att man härnäst kommer att beställa denna tjänst 1-2 gånger per år. Anledningen till detta är att rena sopkärl skapar trivsel och minskar risken för lukt och ohyra.

### **Höststädning**

Inför höststädningen beslutade styrelsen att beställa trädgårdsredskap för att underlätta städarbetet. Höststädning genomfördes den 10 november 2018 med mycket god uppslutning.

### **Skyltar**

Styrelsen har beställt skyltar som är uppsatta vid föreningens infart, samt monterat parkeringsskyltar för att tydliggöra parkeringsplatserna avseende gästparkeringen.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har 30 medlemmar. Inga överlåtelse har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2014/15</b>
Nettoomsättning	990	979	312	0
Resultat efter finansiella poster	-161	-74	-643	-322
Soliditet (%)	67,1	67,1	66,8	-1,7

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	44 730 000	13 440	-977 820	-75 812	<b>43 689 808</b>
Disposition av föregående års resultat:			-75 812	75 812	<b>0</b>
Avsättning fond för yttre UH		53 760	-53 760		<b>0</b>
Årets resultat				-162 277	<b>-162 277</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 730 000</b>	<b>67 200</b>	<b>-1 107 392</b>	<b>-162 277</b>	<b>43 527 531</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 107 392
årets förlust	-162 277
	<b>-1 269 669</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	53 760
i ny räkning överföres	-1 323 429
	<b>-1 269 669</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		990 483	979 137
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>990 483</b>	<b>979 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-285 212	-240 276
Föreningskostnader	3	-63 549	-28 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 337	-491 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-840 098</b>	<b>-760 383</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>150 385</b>	<b>218 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 662	-294 566
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-312 662</b>	<b>-294 566</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 277</b>	<b>-75 812</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-162 277</b>	<b>-75 812</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 277</b>	<b>-75 812</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	63 951 135	64 442 472
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 951 135</b>	<b>64 442 472</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 951 135</b>	<b>64 442 472</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 944	14 592
Övriga fordringar		12 984	1 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 513	69 600
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 441</b>	<b>85 469</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		773 993	573 628
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>773 993</b>	<b>573 628</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>873 434</b>	<b>659 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 824 569</b>	<b>65 101 569</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 730 000	44 730 000
Fond för yttre underhåll		67 200	13 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 797 200</b>	<b>44 743 440</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 107 392	-977 820
Årets resultat		-162 277	-75 812
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 269 669</b>	<b>-1 053 632</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 527 531</b>	<b>43 689 808</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	21 036 000	21 114 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 036 000</b>	<b>21 114 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		83 400	78 000
Förskott från kunder		140	0
Leverantörsskulder		33 452	75 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 046	144 290
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>261 038</b>	<b>297 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 824 569</b>	<b>65 101 569</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	21 270 000	21 270 000
	<b>21 270 000</b>	<b>21 270 000</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
El	4 660	5 081
VA	60 231	72 757
TV/Bredband	34 564	33 244
Sophantering	37 313	36 420
Snöröjning	45 252	15 200
Trädgårdsskötsel	35 769	43 275
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	12 600	0
Fastighetsförsäkringspremier	35 782	33 222
Övriga Fastighetskostnader	19 041	1 077
	<b>285 212</b>	<b>240 276</b>

### Not 3 Föreningskostnader

	2018	2017
Redovisningstjänster	25 910	25 000
Bankkostnader	2 293	1 517
Övriga förvaltningskostnader	18 346	2 253
Revision	17 000	0
	<b>63 549</b>	<b>28 770</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 067 509	65 067 509
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>65 067 509</b>	<b>65 067 509</b>
Ingående avskrivningar	-625 037	-133 700
Årets avskrivningar	-491 337	-491 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-1 116 374</b>	<b>-625 037</b>
Utgående redovisat värde	<b>63 951 135</b>	<b>64 442 472</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 252367	1,470	7 038 000	7 064 000
Stadshypotek 319257	1,250	7 038 000	7 064 000
Stadshypotek 189454	1,550	7 038 000	7 064 000
		<b>21 114 000</b>	<b>21 192 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		78 000	78 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Södertälje den 1 maj 2019




Mattias Barjakob  
Ordförande



Joseph Abdul-Jalil



Erik Höckerdal



Özgür Cimen

Min revisionsberättelse har lämnats

21/5 2019



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blåklinten 16 i Södertälje  
Org.nr. 769628-9409

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåklinten 16 i Södertälje för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 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 Brf Blåklinten 16 i Södertälje för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.



Stockholm den 21 maj 2019

Per Artvin  
Auktoriserad revisor