



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blosset 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Elizabeth Desiree Bodling	Ordförande
Jonas Eriksson	Vice ordförande
Per Johan Olov Gustavsson	Sekreterare
Mona Anna-Karin Hjærtström	Ledamot
Malin Stenborg	Ledamot

Lars Johan Cozmo Wallner Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elizabeth Desiree Bodling, Jonas Eriksson, Per Johan Olov Gustavsson och Lars Johan Cozmo Wallner.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision
Eva Hornemark	Ordinarie Intern	
Henrietta Köhler	Suppleant Intern	

Valberedning

Lovisa Duprat

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19. Extra föreningsstämma hölls 2019-02-11 med anledning av ändring av stadgarna. Extra föreningsstämma hölls 2019-03-13 med anledning av ändring av stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blosset 7	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

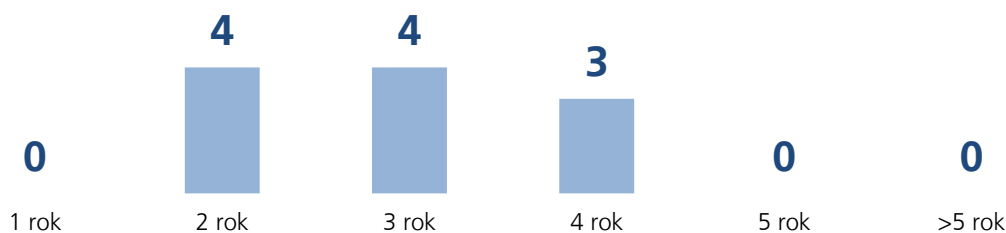
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 848 m², varav 848 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trapphus
Tvättstuga
Källare
Vind
Soprum
Trädgård

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Brandskyddsarbete	2019
Radonmätning	2019
Service hiss	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Golv/trappor djuprengöring	2020	
Trapphusrening	2020	
Spolning av stammar, hela huset	2020	
Besiktning elsystemet	2020	
Renovering samt relining	2020	Stamrening forts
Hissrening	2020	Under utredning
Armatyrer inomhus	2020	
Rensning av imkanaler i hela huset	2020	
OVK	2020	
Soprum målning	2021	
Ny utrustning för torkning av tvätt	2021	
Översyn fläktsystem	2021	
Översyn mangel	2021	
Rensning imkanaler tvättstuga	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Sekant	Fastighetsskötsel
SBC	Ekonomisk förvaltning

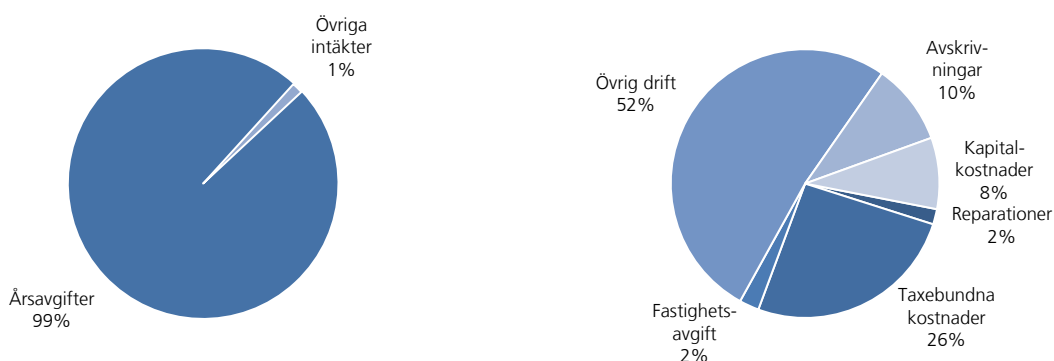
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	402 364	327 103
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	593 626	573 647
Finansiella intäkter	28	46
Minskning kortfristiga fordringar	440	7 678
Ökning av kortfristiga skulder	32 940	0
	627 034	581 371
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	524 311	434 868
Finansiella kostnader	54 824	55 689
Minskning av långfristiga skulder	13 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	15 553
	592 635	506 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	436 763	402 364
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	34 399	75 261

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi arbetat med att komma i hamn med stamreoveringen/reliningen. Vi har anlitat SBC som ska ta projektledningen och vi är i gång med att ta in anbud. Det har tyvärr gått trögt med att få tag på intresserade entreprenörer, då de har varit uppbokade på andra projekt. Vi hoppas detta löser sig, så SBC kan komma igång på allvar och vi får arbetet utfört.

Radonmätare har varit utplacerade runt om i huset under en viss period. Resultaten var till belåtenhet, då värdena var långt under accepterade referensvärden.

Vi har haft två trädgårdsdagar i vanlig ordning, en på våren och en på hösten. Dessa avslutades med trevlig grill-tillställning i trädgården.

Vi har även arbetat med småsaker som behövt fixas i huset, som t ex ny whiteboard och brevlåda i trapphuset, provisoriskt lagad spaljé och väsnande hiss. Hissen är dock fortfarande under utredning om hur vi ska fräscha upp den på bästa sätt. Spaljén är som nämnt provisorisk och vi hoppas få detta åtgärdat ordentligt under 2020.

Vi har dessvärre haft lite inbrottsförsök som gjort att vår ytterport ser lite sliten ut. Är det så att inga större skador sker med porten, så ska den hålla fram till det planerade bytet 2026.

Under året har vi försökt att hålla samtliga i huset ajour med vad som händer med hjälp av nyhetsbrev, samt arbeta med systematiskt brandskyddsarbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	676	676	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 504	4 520	4 520	0
Elkostnad/m ² totalyta	38	31	27	0
Värmekostnad/m ² totalyta	97	87	102	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	7	43	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	66	71	0
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-49	20	41	-54
Nettoomsättning (tkr)	586	573	576	578

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 848 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 686 577	0	0	5 686 577
Upplåtelseavgifter	8 579	0	0	8 579
Fond för yttre underhåll	352 051	319 323	-85 636	118 364
S:a bundet eget kapital	6 047 207	319 323	-85 636	5 813 520
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-386 394	-319 323	105 735	-172 806
Årets resultat	-48 518	-48 518	-20 099	20 099
S:a ansamlad förlust	-434 912	-367 841	85 636	-152 707
S:a eget kapital	5 612 295	-48 518	0	5 660 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-48 518
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-67 071
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 323
summa balanserat resultat	-434 912

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-434 912
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	585 732	572 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 894	803
Summa rörelseintäkter		593 626	573 647
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-288 126	-403 341
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 853	-46 212
Personalkostnader	Not 6	-46 333	14 686
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-63 037	-63 037
Summa rörelsekostnader		-587 348	-497 905
RÖRELSERESULTAT		6 278	75 742
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 824	-55 689
Summa finansiella poster		-54 796	-55 643
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 518	20 099
ÅRETS RESULTAT		-48 518	20 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 146 406	9 209 443
Summa materiella anläggningstillgångar	9 146 406	9 209 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 146 406	9 209 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	442 665	408 406
Summa kortfristiga fordringar	442 667	408 408
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 428	4 728
Summa kassa och bank	4 428	4 728
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	447 095	413 136
SUMMA TILLGÅNGAR	9 593 501	9 622 579

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 695 156	5 695 156
Fond för yttre underhåll	Not 10	352 051	118 364
Summa bundet eget kapital		6 047 207	5 813 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-386 394	-172 806
Årets resultat		-48 518	20 099
Summa fritt eget kapital		-434 912	-152 707
SUMMA EGET KAPITAL		5 612 295	5 660 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 311 748	2 508 000
Summa långfristiga skulder		1 311 748	2 508 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 507 752	1 325 000
Leverantörsskulder		22 655	35 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	139 051	92 835
Summa kortfristiga skulder		2 669 458	1 453 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 593 501	9 622 579

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	585 741	572 850
Öresutjämning	-9	-6
	585 732	572 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	803
Övriga intäkter	7 894	0
	7 894	803

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 028	25 452
	Fastighetsskötsel beställning	9 697	5 478
	Snöröjning/sandning	2 500	3 059
	Städning entreprenad	19 395	18 894
	Hissbesiktning	1 839	5 204
	Myndighetstillsyn	2 280	15 800
	Sophantering	1 848	0
	Gård	4 745	8 610
	Serviceavtal	9 719	7 753
	Förbrukningsmateriel	539	745
	Teleport/hissanläggning	1 663	1 225
	Brandskydd	0	1 562
	Fordon	0	638
		80 253	94 420
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	17 488
	VVS	4 994	8 567
	Ventilation	3 198	0
	Elinstallationer	2 088	1 484
	Hiss	1 578	19 773
	Fasad	0	936
	Skador/klotter/skadegörelse	0	385
		11 858	48 633
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	85 636
		0	85 636
	Taxebundna kostnader		
	El	32 597	26 087
	Värme	82 310	73 476
	Vatten	24 044	6 092
	Sophämtning/renhållning	26 639	26 483
		165 590	132 138
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	2 797	15 633
	Kabel-TV	0	10 458
	Bredband	12 481	1 716
		15 278	27 807
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 147	14 707
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	288 126	403 341

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 213	1 226
	Tele- och datakommunikation	5 128	4 904
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 313	250
	Föreningskostnader	13 297	0
	Styrelseomkostnader	0	400
	Fritids- och trivselkostnader	1 566	2 453
	Förvaltningsarvode	30 228	29 752
	Administration	1 402	2 752
	Korttidsinventarier	0	3 200
	Konsultarvode	126 281	0
		189 853	46 212
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 375	-11 175
	Sociala kostnader	10 958	-3 511
		46 333	-14 686
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	63 037	63 037
		63 037	63 037

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 809 471	9 809 471
	Utgående anskaffningsvärde	9 809 471	9 809 471
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-600 028	-536 991
	Årets avskrivningar enligt plan	-63 037	-63 037
	Utgående avskrivning enligt plan	-663 065	-600 028
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 146 406	9 209 443
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 788 278	3 788 278
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	4 600 000
		13 000 000	11 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 000 000	11 600 000
		13 000 000	11 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 466	3 466
	Skattefordran	6 864	7 304
	Klientmedel hos SBC	432 335	397 636
		442 665	408 406
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	118 364	28 932
	Reservering enligt stadgar	319 323	43 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	59 500
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 636	-13 738
	Vid årets slut	352 051	118 364

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	1 325 000	1 325 000	2021-10-30
Swedbank	2,230 %	1 158 000	1 158 000	2020-03-25
Handelsbanken	1,130 %	1 336 500	1 350 000	2020-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 819 500	3 833 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 507 752	-1 325 000	
		1 311 748	2 508 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 685 740 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 481 000	5 481 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	70 500	35 125
Sociala avgifter	21 994	11 036
Ränta	5 404	6 799
Avgifter och hyror	41 153	39 875
	139 051	92 835

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att få stamreovering/relining utförd under 2020. Under anbudsstiden har det varit trögt med att få intresserade entreprenörer pga att de vart bokade på andra jobb. Vi hoppas detta släpper, så SBC kan fortsätta med projektledningsarbetet och vi får detta gjort.

Vi håller även på att ta in offerter gällande fiber till huset. Även här hoppas vi få in bra alternativ som samtliga i huset ska kunna vara nöjda över.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 19,5 2020



Elizabeth Desiree Bodling
Ordförande



Jonas Eriksson
Vice ordförande



Per Johan Olov Gustavsson
Sekreterare



Mona Anna-Karin Hjartström
Ledamot



Malin Stenberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19,5 2020



Afrodita Cristea
Extern revisor



Eva Hornemark
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blosset 7, org.nr. 769611-9721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blosset 7 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 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisom från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisom från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *K*

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blosset 7 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vid namn vald av stämman.

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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningskyldighet 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 revisor från BoRevision 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 revisor från BoRevisions 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 18/05 2020


.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor


.....
Eva Homemark
Av föreningen vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE