

Årsredovisning

för

Brf Blomman

733600-0315

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Blomman i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31, föreningens 53:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Styrelse

Christer Johansson	ordförande
Katarina Enarsson	vice ordförande
Anneli Johansson	sekreterare
Inga-Lill Carlsson	ledamot
Inger Olsson	ledamot

Styrelsesuppleant

Åke Nilsson

Revisor

Rolf Reimer

Revisorssuppleant

Irene Löfgren

Valberedning

Monica Karlsson
Caroline Gustafsson

Festkommitté

Ilse Thrams
Kerstin Hörngren

Förvaltning

Styrelsen har svarat för beställningar av varor och tjänster till föreningen. MTI AB/Daniel Johansson har enligt avtal svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten. LRF Konsult AB Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2019. Styrelsen har hållit 8 st protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Blomman 23 med adress: Hallströmsgatan 11-13-15 i Västervik, där 3 st bostadshus uppförts färdigställda år 1965 och innehållande 36 st bostadsrättslägenheter samt 1 st lokal vilken är uthyrd enligt avtal. Dessutom finns ett gästrum för uthyrning. Inom föreningen uthyres 22 st garageplatser i storgaraget och 3 st MC/mopedplatser.

Lägenhetsfördelning

9 st 4 rum+kök
16 st 3 rum+kök
2 st 2 rum+kök
9 st 1 rum+kök

Bostadsyta: 2 462 kvm
Lokalyta: 62 kvm
Garageyta: 527 kvm
Tomtyta: 3 070 kvm

Medlemsantal

Antal medlemmar vid årets början 44
Antal medlemmar vid årets slut 44

Fyra lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2015 med 20 kr/kvm och år. Det innebär en genomsnittlig årsavgift på 655 kr/kvm lägenhetsyta och år, inkl. värmekostnad med 107 kr. TV-avgift tillkommer med 60 kr/lägenhet och månad.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

TV/fiber

Fastigheten är ansluten till kommunens öppna fibernät.
Föreningen har avtal med Telia gällande kollektiv digital-TV paket Lagom.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En ny energideklaration för fastigheten har genomförts under året, kostnad 19.000 kr. Enligt lag ska det finnas en giltig energideklaration registrerad hos Boverket. Energideklarationen är giltig i 10 år.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, utförs i början av 2020.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 792	1 791	1 752	1 750	1 739
Resultat efter finansiella poster	341	237	156	60	205
Värmeförbrukning MWh	333	340	343	375	337
Värmekostnad	269	284	295	362	278
Total låneskuld	7 491	7 674	7 346	7 529	7 713
Låneskuld/kvm (kr)	3 043	3 117	2 984	3 057	3 132
Soliditet (%)	25	23	22	20	20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 052 364
årets vinst	304 549
	1 356 913

disponeras så att

till underhållsfonden överföres	100 000
i ny räkning överföres	1 256 913
	1 356 913

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av föreningens underhållsfond:

Ingående behållning	1 008 117
Uttag under året	0
Överföring till fond	100 000
Utgående behållning	1 108 117

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 792 429	1 791 353
		1 792 429	1 791 353
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighets- och driftskostnader	2	-927 304	-1 001 501
Övriga externa kostnader	3	-97 069	-105 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 083	-277 208
		-1 314 456	-1 384 634
Rörelseresultat		477 973	406 719
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-136 494	-170 011
Resultat efter finansiella poster		341 479	236 708
Överföring till medlemmarnas rep.fond		-36 930	-36 930
Årets resultat		304 549	199 778

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	8 698 738	8 972 381
Installationer	6	128 095	144 535
		8 826 833	9 116 916
Summa anläggningstillgångar		8 826 833	9 116 916

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	45
Övriga fordringar	7	2 142	9 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 158	45 887
		51 300	55 244

Kassa och bank	9	1 789 325	1 350 372
-----------------------	---	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		1 840 625	1 405 616
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

10 667 458

10 522 532

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		313 510	313 510
Fond för yttre underhåll		1 008 117	908 117
		1 321 627	1 221 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 052 364	952 586
Årets resultat		304 549	199 778
		1 356 913	1 152 364
Summa eget kapital		2 678 540	2 373 991
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 307 309	7 490 881
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	183 572	183 572
Leverantörsskulder		93 777	85 046
Medlemmarnas reparationsfond	12	247 205	236 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	157 055	152 469
Summa kortfristiga skulder		681 609	657 660
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 667 458	10 522 532
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 786 000	9 786 000
		9 786 000	9 786 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnader

Avskrivningstid: 50 år

Installationer

Avskrivningstid: 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Beskattnings

Föreningen visade vid årets slut ett taxerat underskott som uppgick till 3 654 215 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

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 procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 613 200	1 613 200
Hysesintäkter garage	42 900	43 775
Hysesintäkter lokaler	18 000	18 000
Elavgifter	73 281	79 157
TV-avgift	25 920	25 920
Hysesintäkter gästrum	2 100	3 300
Övriga intäkter	17 028	8 001
	1 792 429	1 791 353

Not 2 Fastighets- och driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	116 964	116 959
Yttre skötsel vinter	3 625	6 525
Yttre skötsel sommar	1 035	3 519
Energideklaration	19 000	0
Rep av vattenskador	43 898	131 019
Rep av tvättstuga	1 924	9 268
Rep och underhåll garage	1 535	4 742
Rep och underhåll el	4 829	2 982
Rep och underhåll övrigt	11 056	31 191
Förbrukningsmaterial	6 581	2 903
Elkostnader	142 143	123 115
Fjärrvärme	269 451	283 542
Vattenavgifter	89 662	83 640
Avfall / Återvinning	39 733	39 727
TV-kostnader	38 644	38 628
Försäkringar	42 667	37 490
Fastighetsskatt	51 592	49 702
Arvoden inkl sociala kostnader	36 223	34 865
Övriga kostnader	6 742	1 684
	927 304	1 001 501

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	91 802	90 237
Övriga kostnader	5 267	15 688
	97 069	105 925

Not 4 Räntekostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Räntekostnader för låneskulder	136 494	170 011
	136 494	170 011

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 432 169	13 659 260
Inköp	0	772 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 432 169	14 432 169
Ingående avskrivningar	-5 459 788	-5 199 020
Årets avskrivningar	-273 643	-260 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 733 431	-5 459 788
Utgående redovisat värde	8 698 738	8 972 381
Taxeringsvärden byggnader	16 114 000	12 506 000
Taxeringsvärden mark	5 488 000	4 358 000
	21 602 000	16 864 000

Not 6 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 400	164 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 400	164 400
Ingående avskrivningar	-19 865	-3 425
Årets avskrivningar	-16 440	-16 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 305	-19 865
Utgående redovisat värde	128 095	144 535

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	334	334
Skattefordringar	1 808	3 698
Övriga fordringar	0	5 280
	2 142	9 312

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar	44 543	42 667
Telia	3 220	3 220
Pantsättningar	1 395	0
	49 158	45 887

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	0	2 000
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 789 325	1 348 372
	1 789 325	1 350 372

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	313 510	908 117	952 586	199 778	2 373 991
Disposition av föregående års resultat:		100 000	99 778	-199 778	0
Årets resultat				304 549	304 549
Belopp vid årets utgång	313 510	1 008 117	1 052 364	304 549	2 678 540

Not 11 Specifikation av föreningens låneskuld

Långgivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2019:	Konvertering:
Stadshypotek 272618	629 826	1,54%	14 820	2022-04-30
Swedbank 2557229636	1 433 555	2,18%	34 752	2020-12-22
Länsförsäkringar 90292416905	2 265 000	1,89%	60 000	2022-09-30
Stadshypotek 276556	2 412 500	1,63%	50 000	2023-03-30
Stadshypotek 279047	750 000	1,54%	24 000	2023-09-30

Summa: 7 490 881 kr 183 572 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 6 573 021 kr

Not 12 Medlemmarnas reparationsfond

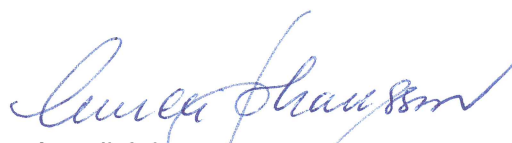
	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	236 573	240 705
Uttag under året	-26 298	-41 062
Årets överföring	36 930	36 930
	247 205	236 573

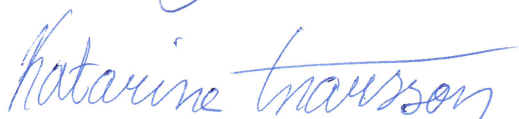
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 132	10 385
Förutbet avgifter/hyror	142 473	137 634
Övriga upplupna kostnader	4 450	4 450
	157 055	152 469

Västervik den 19 februari 2020


Christer Johansson


Anneli Johansson


Katarina Enarsson


Inga-Lill Carlsson


Inger Olsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2020


Rolf Reimer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blomman

Org.nr 733600-0315

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västervik den 2 mars 2020



Rolf Reimer
Revisor