



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Blomsteräng

Org.nr 769619-6109

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30

| Innehåll | Sida |
|--------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Tilläggsupplysningar och noter | 9 |
| Underskrifter | 12 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades hos bolagsverket den 2008-11-28.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-08.

Fastigheten färdigställdes under 2011 och inflytt skedde under november/december 2011.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Blomsteräng äger fastigheten Timotejen 25 med adress Tellusborgsvägen 73, 73A, och Radiusbacken 4 och 6, Stockholm.

Föreningen består av 47 lägenheter, (1:or, 41 m² - 3:or, 76 m²) och 1 lokal. Ytan för lägenheterna uppgår till 2 563 kvm och för lokalen till 51 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalen är uthyrd.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets slut 71. Under räkenskapsåret har 10 lägenheter bytt ägare.

Styrelse

Styrelse vald på årsstämma 2018-12-05

| | | |
|----------------------|-------------|-----------|
| Christopher Peterson | Ordförande | Ledamot |
| Linda Wikstrand | Kassör | Ledamot |
| Berit Carlstedt | | Ledamot |
| Anders Smith | | Ledamot |
| Magnus Ballchand | | Suppleant |
| Leif Carlstedt | | Suppleant |
| Elisabeth Sköld | Sekreterare | Suppleant |

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Blomsteräng är två valfria ledamöter i styrelsen.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och en årsstämma.

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska situationen

Föreningens ekonomiska utveckling är god och kassan har byggts på under året.

Styrelsen har omförhandlat det lån vi har hos SBAB (11,6 miljoner) till en fördelaktig ränta på 0,9%.

Kostnaden för det grovsopskärl föreningen tillhandahåller har kraftigt ökat under året pga felaktig hantering.

Underhåll av fastigheten

Styrelsen har under året vidtagit ett antal åtgärder för att förbättra och underhålla fastigheten:

- Belysningen i trapphusen har uppgraderats till LED vilket beräknas ge en besparing på ca 8 000 kr om året
- Brandskyddsgenombgång har genomförts under hösten och tre styrelsemedlemmar har utbildats och en rutin för förebyggande brandskyddsarbete.

Styrelsen har även, tillsammans med SSM, uppdatera och förbättra delar av fasaden under hösten 2018. Ärendet är fortfarande aktuellt då arbetet inte är helt avslutat.

Vidare har styrelsen haft flera möten med både SSM och ALM Equity för att arbetat fram en plan, samt ett avtal, rörande deras byggarbeten och dess påverkan på föreningens yta. Arbetet pågår.

Samfällighetens arbete

- Samfälligheten har den 12 maj 2018 ordnat en städdag med en god uppslutning. Diverse underhållsarbete samt en allmän upprustning av gården och dess ytor genomfördes under städdagen.
- Den diskussion som förts gällande staket mot Responsgatan för att minska obehörig användning av samfällighetens ytor bordlades under föregående räkenskapsår men återtogs under sommaren. Inhämtning av nya offerter har därmed påbörjats.
- Efterforskning för möjlighet av eluttag i garaget för städning av bil, införandet av
- Man har påbörjat upprustning och förstärkning av garagets skalskydd och säkerhet samt inhämtat offerter för att upprusta garageporten.
- Under året ingick man även i ett utökat avtal med Anticimex då problematiken med råttor ökat påtagligen.
- Poolen uppgraderats med såväl målning som underhåll av området omkring den.
- Styrelsen har även utfört en översyn av befintliga avtal med bl.a. Nytorget.

Fastighetens förvaltning

Fastigheten är upprättad av byggbolaget SSM Bygg & Fastighet AB. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Leverantörer och avtal

Ett nytt avtal har tecknas rörande brandskydd. Koninuerlig översyn av befintliga avtal har utförts.

Övrigt

Under året har styrelsen skickat ut nyhetsbrev till föreningens medlemmar för att informera om vad som är på gång. Därutöver har Facebook-gruppen använts flitigt för att delge information samt öka och främja kommunikation och information i föreningen.

Hemsidan har uppdaterats löpande.

Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före december månads utgång.

| Flerårsöversikt | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 330 | 2 530 | 2 308 | 2 523 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -508 | -21 | -235 | -76 |
| Balansomslutning, tkr | 121 034 | 121 555 | 121 678 | 121 922 |
| Soliditet, % | 70,9% | 71,0% | 70,9% | 71,0% |
| Kassalikviditet, % | 355,5% | 374,4% | 335,0% | 280,8% |
| Snittränta, % | 1,3% | 1,3% | 1,2% | 1,6% |
| Årsavgift, kr/kvm boyta * | 669 | 669 | 682 | 744 |
| Lån, kr/kvm lägenhetsyta | 13 520 | 13 553 | 13 595 | 13 617 |
| Ränta, kr/kvm lägenhetsyta | 169 | 173 | 166 | 211 |
| Belåningsgrad, % | 29,2% | 29,1% | 29,0% | 28,9% |

* Årsavgift 2017/2018 avser den årsavgift som gäller fr.o.m 2018-04-01

| Eget kapital | Inbetalda insatser | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|--|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 87 950 000 | 165 557 | -1 816 990 |
| Disposition av föregående års resultat | | 57 459 | -57 459 |
| | | -81 329 | 81 329 |
| Årets resultat | | | -507 789 |
| Belopp vid årets utgång | 87 950 000 | 141 687 | -2 300 909 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 793 120 |
| årets förlust | -507 789 |
| | -2 300 909 |

behandlas så att

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| avsättes till yttre fond | 72 724 |
| i anspråkstas från yttre fond | -141 687 |
| i ny räkning överföres | -2 231 946 |
| | -2 300 909 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

| | Not | 2018-07-01 <u>-2019-06-30</u> | 2017-07-01 <u>-2018-06-30</u> |
|--|------------|--|--|
| Rörelseintäkter | | | |
| Avgifter och hyror | 2 | 2 315 298 | 2 515 569 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 14 741 | 14 750 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 330 039 | 2 530 319 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -976 805 | -938 076 |
| Reparation och underhåll | 5 | -389 754 | -198 587 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -317 659 | -251 983 |
| Styrelsekostnader | 7 | -59 055 | -59 057 |
| Avskrivningar | 8 | -660 074 | -660 074 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 403 347 | -2 107 777 |
| Rörelseresultat | | -73 308 | 422 542 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och andra finansiella kostnader | | -434 481 | -443 550 |
| Summa finansiella poster | | -434 481 | -443 550 |
| Resultat efter finansiella poster | | -507 789 | -21 008 |
| Resultat före skatt | | -507 789 | -21 008 |
| Årets resultat | | -507 789 | -21 008 |

BALANSRÄKNINGAR

| | <u>Not</u> | <u>2019-06-30</u> | <u>2018-06-30</u> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 118 631 507 | 119 291 581 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>118 631 507</u> | <u>119 291 581</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 118 631 507 | 119 291 581 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 46 177 | 46 092 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>46 177</u> | <u>46 092</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 356 790 | 2 217 117 |
| Summa kassa och bank | | <u>2 356 790</u> | <u>2 217 117</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 402 967 | 2 263 209 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 121 034 474 | 121 554 790 |

BALANSRÄKNING

| | <u>Not</u> | <u>2019-06-30</u> | <u>2018-06-30</u> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 87 950 000 | 87 950 000 |
| Yttre fond | | 141 687 | 165 557 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>88 091 687</u> | <u>88 115 557</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 793 120 | -1 795 982 |
| Årets resultat | | -507 789 | -21 008 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>-2 300 909</u> | <u>-1 816 990</u> |
| Summa eget kapital | | 85 790 778 | 86 298 567 |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | 10 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 34 567 664 | 34 651 664 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>34 567 664</u> | <u>34 651 664</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 141 099 | 140 904 |
| Skatteskulder | | 61 242 | 59 924 |
| Övriga skulder | | 190 805 | 178 350 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 282 886 | 225 381 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>676 032</u> | <u>604 559</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 121 034 474 | 121 554 790 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Periodiseringar har skett enligt samma princip som föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader 120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultatet efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder

Fastighetens belåningsgrad (%)

definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

| Not 2 Avgifter och hyror | 2018-07-01 | 2017-07-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2019-06-30</u> | <u>2018-06-30</u> |
| Årsavgifter | 1 715 412 | 1 858 530 |
| Förrådsintäkter | 110 149 | 118 635 |
| Lokalintäkter | 108 404 | 153 918 |
| Hysesintäkter p-platser/garage | 199 137 | 198 890 |
| Bredband/Tv/Telefoni | 177 096 | 177 096 |
| Värmetillägg | 5 100 | 8 500 |
| | <u>2 315 298</u> | <u>2 515 569</u> |

| Not 3 Övriga rörelseintäkter | 2018-07-01 | 2017-07-01 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2019-06-30</u> | <u>2018-06-30</u> |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 11 928 | 12 139 |
| Övriga intäkter | 2 813 | 2 611 |
| | <u>14 741</u> | <u>14 750</u> |

| Not 4 Driftskostnader | <u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u> | <u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u> |
|---|--|--|
| Vatten | 59 519 | 64 811 |
| Värme | 183 470 | 188 642 |
| El | 160 008 | 159 502 |
| Sophämtning | 92 865 | 81 517 |
| Snöröjning | 15 455 | 5 031 |
| Skötsel Samfälligheten Timotejen | 178 108 | 149 252 |
| Fastighetsförsäkring | 30 598 | 21 921 |
| Förvaltningsarvode | 127 561 | 126 891 |
| Städning inkl entrémattor | 64 514 | 68 036 |
| Hiss enligt avtal | 56 208 | 69 413 |
| Övriga avtal | 8 499 | 3 060 |
| | 976 805 | 938 076 |
| Not 5 Reparationer och underhåll | <u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u> | <u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u> |
| Fastighet | 374 400 | 190 537 |
| Lokal | 3 400 | 0 |
| Tvättstuga | 7 258 | 4 853 |
| Hiss | 3 521 | 3 197 |
| Gård/utemiljö | 1 175 | 0 |
| | 389 754 | 198 587 |
| Not 6 Övriga externa kostnader | <u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u> | <u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u> |
| Fastighetsskatt | 40 782 | 19 980 |
| Datakommunikation | 177 684 | 166 169 |
| Revisionsarvode | 31 600 | 16 432 |
| Övriga förvaltningskostnader | 28 543 | 6 093 |
| Administrativa kostnader | 20 644 | 13 736 |
| Trivselkostnader | 0 | 175 |
| Konsultarvode | 0 | 15 313 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 14 760 | 10 817 |
| Bankkostnader | 3 646 | 3 268 |
| | 317 659 | 251 983 |
| Not 7 Styrelsekostnader | <u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u> | <u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u> |
| Styrelsens arvode | 46 998 | 46 998 |
| Sociala avgifter | 12 057 | 12 059 |
| | 59 055 | 59 057 |

| Not 8 Byggnad och mark | 2018-07-01 | 2017-07-01 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | <u>2019-06-30</u> | <u>2018-06-30</u> |
| Ingående anskaffningsvärde | 123 021 000 | 123 021 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 123 021 000 | 123 021 000 |
| Ingående avskrivning | -3 729 419 | -3 069 345 |
| Årets avskrivningar | -660 074 | -660 074 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 389 493 | -3 729 419 |
| Utgående redovisat värde | 118 631 507 | 119 291 581 |
| Redovisat värde byggnad | 74 819 422 | 75 479 496 |
| Redovisat värde mark | 43 812 085 | 43 812 085 |
| | <u>118 631 507</u> | <u>119 291 581</u> |

Avskrivningar på byggnad beräknas livslängden till 120år.

Taxeringsvärde

| | | |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärde för föreningens fastighet | 72 724 000 | 57 459 000 |
| varav byggnad | 47 797 000 | 40 767 000 |

| Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Telia, kabelTV | 14 807 | 14 807 |
| Fastighetsförsäkring | 5 113 | 5 028 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 26 257 | 26 257 |
| | <u>46 177</u> | <u>46 092</u> |

| Not 10 Långfristiga skulder | 2019-06-30 | 2018-06-30 | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | vilkorsändring | ränta | | |
| SHB 262313 | 2019-12-01 | 0,79% | 3 384 330 | 3 468 330 |
| SHB 262314 | 2020-12-01 | 0,85% | 5 000 000 | 5 000 000 |
| SHB 262315 | 2021-12-01 | 1,21% | 3 000 000 | 3 000 000 |
| SBAB 22587609 | 2019-12-13 | 1,22% | 11 633 666 | 11 633 666 |
| SHB 132381 | 2019-12-01 | 1,36% | 5 816 834 | 5 816 834 |
| SHB 132382 | 2020-12-01 | 1,69% | 5 816 834 | 5 816 834 |
| Avgår kortfristig del | | | -84 000 | -84 000 |
| | | | <u>34 567 664</u> | <u>34 651 664</u> |

| Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 154 826 | 173 649 |
| Värmekostnader | 8 954 | 10 057 |
| Vatten | 12 000 | 0 |
| Elkostnader | 7 840 | 6 695 |
| Fastighetsförvaltning | 23 230 | 2 850 |
| Grovsopor | 10 695 | 0 |
| Städning | 5 109 | 5 130 |
| Samfälligheten Timotejen | 36 232 | 10 000 |
| Revision | 24 000 | 17 000 |
| | <u>282 886</u> | <u>225 381</u> |

Not 12 Ställda säkerheter

2019-06-30

2018-06-30

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

**34 901 000
34 901 000**

**34 901 000
34 901 000**

Hägersten den 26/11 2019

Christopher Peterson



Anders Smith



Linda Wikstrand



Berit Carlstedt



Min revisionsberättelse har avgivits 2019 -

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor