



# 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](http://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

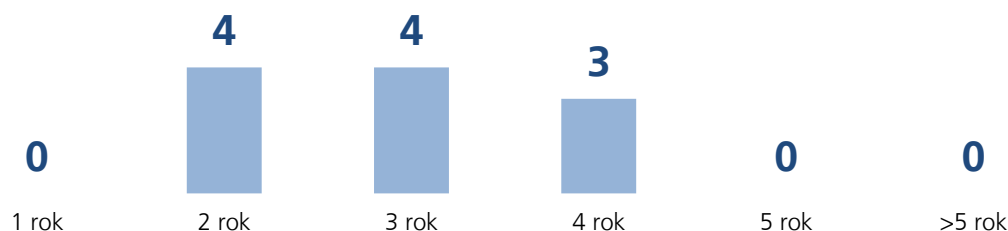
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 848 m<sup>2</sup>, varav 848 m<sup>2</sup> 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

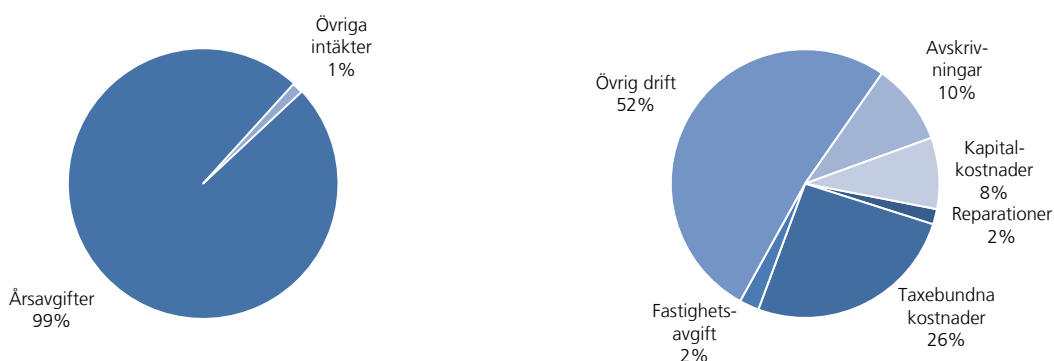
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>402 364</b>	<b>327 103</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	593 626	573 647
Finansiella intäkter	28	46
Minskning kortfristiga fordringar	440	7 678
Ökning av kortfristiga skulder	32 940	0
	<b>627 034</b>	<b>581 371</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
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
	<b>592 635</b>	<b>506 110</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>436 763</b>	<b>402 364</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>34 399</b>	<b>75 261</b>

\*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 spalje 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  
Överlåtelser 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	691	676	676	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 504	4 520	4 520	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	31	27	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	87	102	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	7	43	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 047 207</b>	<b>319 323</b>	<b>-85 636</b>	<b>5 813 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-386 394	-319 323	105 735	-172 806
Årets resultat	-48 518	-48 518	-20 099	20 099
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-434 912</b>	<b>-367 841</b>	<b>85 636</b>	<b>-152 707</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 612 295</b>	<b>-48 518</b>	<b>0</b>	<b>5 660 813</b>

## 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
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-434 912</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-434 912</b>
----------------------------------	-----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	585 732	572 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 894	803
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>593 626</b>	<b>573 647</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-587 348</b>	<b>-497 905</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6 278</b>	<b>75 742</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 824	-55 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-54 796</b>	<b>-55 643</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-48 518</b>	<b>20 099</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-48 518</b>	<b>20 099</b>

## Balansräkning

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

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 695 156	5 695 156
Fond för yttre underhåll	Not 10	352 051	118 364
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 047 207</b>	<b>5 813 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-386 394	-172 806
Årets resultat		-48 518	20 099
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-434 912</b>	<b>-152 707</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 612 295</b>	<b>5 660 813</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 311 748	2 508 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 311 748</b>	<b>2 508 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 669 458</b>	<b>1 453 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 593 501</b>	<b>9 622 579</b>

## 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
	<b>585 732</b>	<b>572 844</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	803
Övriga intäkter	7 894	0
	<b>7 894</b>	<b>803</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	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
		<b>80 253</b>	<b>94 420</b>
	<b>Reparationer</b>		
	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
		<b>11 858</b>	<b>48 633</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	0	85 636
		<b>0</b>	<b>85 636</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 597	26 087
	Värme	82 310	73 476
	Vatten	24 044	6 092
	Sophämtning/renhållning	26 639	26 483
		<b>165 590</b>	<b>132 138</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	2 797	15 633
	Kabel-TV	0	10 458
	Bredband	12 481	1 716
		<b>15 278</b>	<b>27 807</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>15 147</b>	<b>14 707</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>288 126</b>	<b>403 341</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	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
		<b>189 853</b>	<b>46 212</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 375	-11 175
	Sociala kostnader	10 958	-3 511
		<b>46 333</b>	<b>-14 686</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	63 037	63 037
		<b>63 037</b>	<b>63 037</b>

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

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
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
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 819 500</b>	<b>3 833 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 507 752	-1 325 000	
		<b>1 311 748</b>	<b>2 508 000</b>	

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

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 481 000	5 481 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

**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. Risker 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](http://WWW.SBC.SE)