



# Årsredovisning 2019



## Brf Blommelundsvägen

Org nr 769616-6300

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220

## Ordlista

### **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

## Ordlista

### **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

### **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

### **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

### **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

### **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

### **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

### **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

### **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

### **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

### **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

### **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

### **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

### **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

### **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

### **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

### **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

### **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

### **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

### **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

### **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Blommelvägen, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skälby 1:11 i Upplands Väsby kommun 2013-05-14.

Föreningens fastighet består av 12 flerbostadshus i 1-2 våningar med totalt 88 lägenheter varav 10 upplåts med hyresrätt. Den totala boytan är 5 573 kvm och de 451 kvm som tidigare hyrts av kommunen för gruppboende är ombyggt till lägenheter och ingår i totalytan. Föreningen disponerar 117 parkeringsplatser, varav 65 är belägna i garage.

#### Lägenhetsfördelning:

7 st 1 rum och kokvrå  
5 st 1 rum och kök  
29 st 2 rum och kök  
36 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som 2019 uppgick till 1 377 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 74 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 000 000 kr och markvärde 19 600 000 kr. Värdeår är 1985.

## Förvaltning

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Svelands Fastighetsteknik AB. Avtalet innefattar även fastighetsskötsel. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

## **Föreningens ekonomi**

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2013-04-24.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 522 kr/kvm boyta per år.

### Föreningens resultat

Föreningens underskott beror till största delen avskrivningar om 1 414 tkr samt hyresbortfall från tidigare gruppboende som byggts om till bostadsrätter om 536 tkr. Avskrivningar är ej likvidpåverkande.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen enligt framtagen underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-12 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marie Lundqvist	ordförande
	Wilhelm Söder	kassör
	Anneli Vikström	sekreterare
	Stefan Eriksson	

Suppleanter	Mette Camp Sörensen
	Mikael Öberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Nordeuropa Försäkring AB.

### **Revisorer**

BoRevision i Sverige AB  
Erik Davidsson, ordinarie

BoRevision i Sverige AB  
Niklas Värenfeldt, suppleant

### **Valberedning**

Annika Bergman                      sammankallande  
Lisa Ekdal

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-27.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Installation av laddstolpar på övre parkeringsplatser. Laddningsstolparna täcker fyra platser.

Påbörjat renovering av husfasad till hus 11 och 9.

Gjort klart nya parkeringsdäcket.

Bytt ut 25m staket mot allmän väg vid hus 7.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 97 (97) medlemmar. Under året har 5 (6) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 36 480 (36 667) kr per kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 824	3 486	3 727	3 725
Resultat efter finansiella poster	-1 696	-4 170	-3 482	-5 519
Soliditet (%)	46,73	47,25	52,80	56,06
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,64	1,80	2,04
Lån/bostadsyta	5 258	6 582	7 395	6 828
Lån/taxeringsvärde %	39	63	70	65
Belåningsgrad	30	37	45	43
Årsavgift per kvm	522	520	482	484

#### 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 relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

#### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 330 169	7 522 359	2 728 935	-16 683 023	-4 169 731	<b>46 728 709</b>
Disposition av föregående års resultat:			-388 867	-3 780 864	4 169 731	<b>0</b>
Årets resultat					-1 696 461	<b>-1 696 461</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 330 169</b>	<b>7 522 359</b>	<b>2 340 068</b>	<b>-20 463 887</b>	<b>-1 696 461</b>	<b>45 032 248</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-20 463 887
årets förlust	-1 696 461
	<b>-22 160 348</b>

behandlas så att till yttre fond avsättes	1 400 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-23 560 348
	<b>-22 160 348</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		2 605 000	2 290 625
Hysesintäkter	2	1 218 565	1 195 326
Övriga rörelseintäkter	3	7 067	9 963
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>3 830 632</b>	<b>3 495 914</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-200 005	-171 152
Periodiskt underhåll		-183 378	-1 788 687
Driftskostnader	4	-2 630 314	-2 650 379
Administrationskostnader	5	-317 322	-685 265
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-167 410	-180 146
Fastighetskatt/avgift		-153 256	-134 783
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 651 684</b>	<b>-5 610 412</b>
Avskrivning byggnad	7	-1 414 700	-1 414 700
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-1 414 700</b>	<b>-1 414 700</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-1 235 752</b>	<b>-3 529 198</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-459 298	-635 323
Övriga räntekostnader		-1 410	-5 211
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-460 709</b>	<b>-640 533</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 696 461</b>	<b>-4 169 731</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 696 461</b>	<b>-4 169 731</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	61 369 053	62 783 753
Mark	7	18 341 072	18 341 072
Pågående arbete	8	11 756 279	11 652 501
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 466 404</b>	<b>92 777 326</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 466 404</b>	<b>92 777 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 875	23 146
Övriga fordringar		231 678	251 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 504	166 569
Avräkningskonto förvaltare		4 313 033	5 673 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 641 090</b>	<b>6 114 774</b>
<i>Kassa och bank</i>		255 674	1 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 896 764</b>	<b>6 116 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 363 168</b>	<b>98 893 649</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		57 330 169	57 330 169
Upplåtelseavgifter		7 522 359	7 522 359
Fond för yttre underhåll		2 340 068	2 728 935
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 192 596</b>	<b>67 581 463</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 463 887	-16 683 023
Årets resultat		-1 696 461	-4 169 731
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-22 160 348</b>	<b>-20 852 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 032 248</b>	<b>46 728 709</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	28 205 061	36 055 061
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 205 061</b>	<b>36 055 061</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	1 100 000	625 000
Övriga kortfristiga skulder	11	20 265 000	13 910 000
Leverantörsskulder		808 035	680 427
Aktuella skatteskulder	12	288 039	267 828
Övriga skulder		80 949	85 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	583 835	541 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 125 859</b>	<b>16 109 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 363 168</b>	<b>98 893 649</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 696 461	-4 169 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 414 700	1 414 700
Förändring skatteskuld/fordran		18 482	1 738
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-263 279</b>	<b>-2 753 293</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		11 271	-6 861
Förändring av kortfristiga fordringar		104 073	-18 175
Förändring av leverantörsskulder		127 608	-682 984
Förändring av kortfristiga skulder		6 868 160	14 338 343
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 847 833</b>	<b>10 877 030</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-103 778	-7 888 050
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-103 778</b>	<b>-7 888 050</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	2 400 000
Förändring av långfristiga skulder		-7 850 000	-4 844 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 850 000</b>	<b>-2 444 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 105 945</b>	<b>544 980</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 674 652	5 129 672
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 568 707</b>	<b>5 674 652</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Förvärv av fastigheten och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk paketering. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Hissar	30 år

### Not 2 Hyresintäkter

	2019	2018
Hyresintäkter, bostäder	731 477	787 528
Hyresintäkter, p-plats	143 390	131 493
Hyresintäkter, garage	369 484	376 941
Hyresintäkter, lokaler	506 832	506 832
Övriga hyresintäkter	3 240	3 240
Hyres- och avgiftsbortfall	-535 858	-610 708
	<b>1 218 565</b>	<b>1 195 326</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Övriga intäkter	7 067	9 963
	<b>7 067</b>	<b>9 963</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	112 299	105 598
Trädgårdsskötsel	269 688	245 996
Städkostnader	90 372	108 407
Snöröjning/sandning	216 352	235 905
Sotning	0	3 175
Systematiskt brandskyddsarbete	25 313	0
Serviceavtal	102 906	105 396
Besiktningkostnader	43 188	1 148
El	177 062	302 147
Värme	940 871	936 617
Vatten och avlopp	186 175	180 740
Avfallshantering	287 157	247 781
Försäkringskostnader	118 023	111 936
Kabel-tv	54 227	47 155
Bredband	1 350	2 250
Förbrukningsinventarier	0	4 375
Förbrukningsmaterial	3 384	9 807
Övriga driftkostnader	1 946	1 946
	<b>2 630 313</b>	<b>2 650 379</b>

### Not 5 Administrationskostnader

	2019	2018
Kreditupplysningar	250	2 000
Datorkommunikation	1 334	0
Hemsida	6 295	4 447
Porto	4 940	4 940
Föreningsgemensamma kostnader	6 799	34 141
Revisionsarvode	27 125	24 500
Ekonomisk förvaltning	122 686	116 636
Bankkostnader	4 475	104 297
Konsultarvoden	86 250	165 000
Juridisk konsultation	38 127	147 094
Övriga poster	19 041	82 210
	<b>317 322</b>	<b>685 265</b>

### Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	129 000	140 000
Sociala avgifter på arvoden	38 410	40 146
	<b>167 410</b>	<b>180 146</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	69 827 732	69 827 732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 827 732</b>	<b>69 827 732</b>
Ingående avskrivningar	-7 043 979	-5 629 279
Årets avskrivningar	-1 414 700	-1 414 700
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 458 679</b>	<b>-7 043 979</b>
Redovisat värde mark	18 341 072	18 341 072
<b>Utgående värde mark</b>	<b>18 341 072</b>	<b>18 341 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 710 125</b>	<b>81 124 825</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	44 213 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	14 303 000
	<b>74 600 000</b>	<b>58 516 000</b>

### Not 8 Pågående arbeten

	2019-12-31	2018-12-31
IB	11 652 501	3 764 451
Inköp	103 778	7 888 050
	<b>11 756 279</b>	<b>11 652 501</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	40 346	37 330
Brf Net	0	1 849
Comhem	12 473	12 026
Fastum	31 235	31 094
Bredbandsbolaget	450	0
Serviceavtal	0	84 270
	<b>84 504</b>	<b>166 569</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken	1,05	2020-02-24	11 905 061	17 905 061
Handelsbanken	1,35	2022-04-30	9 650 000	9 750 000
Handelsbanken	1,52	2023-04-30	7 750 000	8 750 000
Handelsbanken			0	275 000
Kortfristig del			-1 100 000	-625 000
			<b>28 205 061</b>	<b>36 055 061</b>

Av föreningens lån förfaller 11 905 061 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Handpenning upplåtelse 2019	160 000	160 000
Ej reglerade insatser och upplåtelseavgifter	20 105 000	13 750 000
	<b>20 265 000</b>	<b>13 910 000</b>

Beloppen avser betalningar för nyupplåtna lägenheter i hus 17 men där avtalen är felaktigt skrivna och måste korrigeras under 2020. Ingen insats eller fördelning insats/upplåtelseavgift är åsatta lägenheterna.

### Not 12 Aktuella skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskuld	-134 783	-133 045
Beräknad fastighetskatt	-32 080	-29 160
Beräknad fastighetsavgift	-121 176	-105 623
	<b>-288 039</b>	<b>-267 828</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	33 719	59 336
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter och hyror	308 195	264 063
Fastighetsel	16 426	39 474
Fjärrvärme	123 125	133 308
Avfallskostnader	19 710	13 690
Trädgårdsunderhåll	20 188	0
Städning	7 628	0
Vinterunderhåll	9 420	0
Serviceavtal	18 636	0
Övriga upplupna kostnader	4 787	9 366
	<b>583 834</b>	<b>541 237</b>



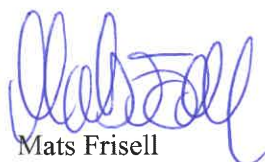
**Not 14 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

Upplands Väsby den 27/5 2020.



Marie Lundqvist  
Ordförande



Mats Frisell

Wilhelm Söder



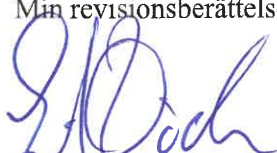
Stefan Eriksson

METTE SØRENSEN, sup

Anneli Vikström



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29



Erik Davidsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blommelundsvägen, org.nr. 769616-6300

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blommelundsvägen för år 2019.

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

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 på 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blommelundsvägen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader (exklusive avskrivningar), amorteringar och avsättningar till underhållsfond. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm den 29 maj 2020



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB