

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	9

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Blåsippan 11 ligger i Danderyds kommun, med adresserna Blåsippevägen 6-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus. Dessa totalrenoverades under 2014.. Husen utgörs av 1384 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter, parkering mm.

Föreningen upplåter 32 st lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	8 st
2	rok	18 st
3	rok	6 st

Därutöver har föreningen 15 st parkeringsplatser samt en mindre byggnad för sophantering.

Byggnadens tekniska status.

Byggnadens tekniska status är god.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång:	32 st
Nyttillkomna medlemmar:	4 st
Avgående medlemmar:	4 st
Medlemmar vid årets utgång:	32 st

Styrelsen

Kristin Eriksson	Ordförande
Ulrica Karlsson	Kassör
Louise Rösand	Ledamot
Johan Kalling	Ledamot
Gustav Eckerbom	Ledamot

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen köps in från Nordstaden AB. Den tekniska förvaltningen sköts delvis av styrelsen, men jour- och kundtjänstavgifter köps in av Nordstaden AB.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 3 juni 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året främst sett till det löpande underhållet av fastigheten. Skötsel av tomten har inhandlats externt (Bokdals Trädgårdsanläggningar AB), serviceavtal för värmeanläggningen har ingåtts (Vi Värmer Sverige AB). Reparation av delar av värmeanläggningen har utförts.

Styrelsen har även förhandlat om föreningens största lån på 9.400.000:- till en ränta på 1,25% bundet på 4 år. Tidigare ränta var 2,17 %. Styrelsen har även beslutat att börja amortera med 20.000:-/kvartal.

Styrelsen har anordnat två städdagar under året, då flera medlemmar har deltagit. Nya cykelställ har köpts in och placerats vid parkeringsplatsen. Även nya anslagstavlor, en brevlåda samt blommor har köpts in. Kvarlämnade cyklar utan anmäld ägare har kasserats.

Föreningens ekonomi

Ingen höjning av avgifterna har gjorts under året.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 051 542	1 053 677	1 044 939	1 094 913
Resultat efter finansiella poster	-594 202	-599 662	-587 689	-587 818
Soliditet (%)	77,26	77,39	77,53	77,66
Genomsnittlig årshyra/kvm	662	662	662	662

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	68 115 001	301 035	-3 465 922
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till yttre fond		94 800	-94 800
Årets resultat			-594 202
Belopp vid årets utgång	68 115 001	395 835	-4 154 924

GE
ul
KE

Brf Blåsippan 11
Org.nr. 769621-7319

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-3 560 722
Årets resultat	<u>-594 202</u>
	-4 154 924
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	113 400
Balanseras i ny räkning	<u>-4 268 324</u>
	-4 154 924

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

Handwritten signatures and initials:
Z
W
H
K

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 051 542	1 053 677
Summa rörelseintäkter		<u>1 051 542</u>	<u>1 053 677</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-497 200	-525 390
Styrelsearvoden		-45 734	-24 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-757 032	-757 032
Summa rörelsekostnader		<u>-1 299 966</u>	<u>-1 307 129</u>
Rörelseresultat		-248 424	-253 452
Finansiella poster			
Räntekostnader		-345 778	-346 210
Summa finansiella poster		<u>-345 778</u>	<u>-346 210</u>
Resultat efter finansiella poster		-594 202	-599 662
Årets resultat		<u>-594 202</u>	<u>-599 662</u>

DRP
GE
ul
K

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2019-12-31

2018-12-31

4

82 304 094

82 304 094

82 304 094

3 650

1

24 244

27 895

956 412

956 412

984 307

83 288 401

83 061 126

83 061 126

83 061 126

3 640

1

23 614

27 255

835 278

835 278

862 533

83 923 659

OAR

Z ul

Hq

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

68 115 001

68 115 001

Fond för yttre underhåll

395 835

301 035

Summa bundet eget kapital

68 510 836

68 416 036

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 560 722

-2 866 259

Årets resultat

-594 202

-599 662

Summa fritt eget kapital

-4 154 924

-3 465 921

Summa eget kapital

64 355 912

64 950 115

Långfristiga skulder

Fastighetslån

18 717 750

18 764 750

Summa långfristiga skulder

5

18 717 750

18 764 750

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

34 640

25 969

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

180 099

182 825

Summa kortfristiga skulder

214 739

208 794

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

83 288 401

83 923 659

*NR**GE**M
ul
ke*

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

100

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder
Hyresintäkter p-platser
Övriga intäkter

2019

2018

916 488	916 488
124 700	120 875
10 353	16 314
<u>1 051 541</u>	<u>1 053 677</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

Städning
Reparation och underhåll
Fastighetsel
Vatten
Sophämtning
Fastighetsförsäkringar
Bredband
Förvaltningsarvode
Administrativa kostnader
Revisionsarvoden
Övriga kostnader

2019

2018

28 500	30 875
43 625	74 659
193 203	196 537
48 890	44 008
29 935	27 906
19 498	21 359
11 132	11 132
70 312	68 173
13 810	14 127
36 250	25 000
2 045	11 614
<u>497 200</u>	<u>525 390</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden
Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar
Redovisat värde

2019-12-31

2018-12-31

86 300 048	86 300 048
86 300 048	86 300 048
-3 238 922	-2 481 890
-757 032	-757 032
-3 995 954	-3 238 922
<u>82 304 094</u>	<u>83 061 126</u>

Taxeringsvärden

Mark
Byggnader

12 800 000

8 800 000

25 000 000

22 800 000

37 800 000

31 600 000

DRG
K2
WJH

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

NOTER

Not 5	Fastighetslån		2019-12-31	2018-12-31
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 1,23%	2023-12-30	9 400 000	9 400 000
	Stadshypotek 1,4%	2020-12-30	4 700 000	4 700 000
	Stadshypotek 1,6%	2022-12-30	4 617 750	4 664 750
			<hr/> 18 717 750	<hr/> 18 764 750

Varav kortfristig del 127 000.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig karaktär har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stocksund 2020-03-18



Kristin Eriksson



Ulrica Karlsson

Louise Rösand



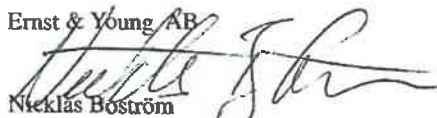
Johan Kalling



Gustav Eckerbom
Gustav Eckerbom

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4-2020

Ernst & Young AB



Niklas Boström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåsippan 11 org.nr 769621-7319

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåsippan 11 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehålllet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen 11 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämma behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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.
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 15 april 2020

Ernst & Young AB

Nicklas Boström
Auktoriserad revisor