

Årsredovisning

Brf Blästad Loge

769601-6703

Styrelsen för Brf Blästad Loge får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

ML, a-sk UK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Blästad Loge har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening och de äger marken.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1997-03-17 fastigheten Räknevästaren 6 i Linköpings kommun. Föreningen består av 4 st byggnader med totalt 23 lägenheter, 28 bilplats (inkl besöksparkering), varav 14 garage. 1 förrådsbyggnad och odlingslotter.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	8 st	367 kvm
3 rok	12 st	943 kvm
4 rok	3 st	308 kvm

Totalt 23 st 1618 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden, varav ett öppet för medlemmarna.

Föreningens ordinarie föreningsstämma var 2018-05-24 och styrelsen har sedan dess haft följande sammansättning:

Morgan Hermansson, ledamot
Urban Karlsson, ledamot
Ann-Sofie Kjellberg, ledamot
Monika Karlsson, suppleant
Margareta Alm, suppleant

Revisor

Fredrik Önerth, auktoriserad revisor, PWC.
Internrevisor är Håkan Sundblad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vad gäller fastigheterna så har nya LED armaturer med rörelsesensorer installerats i trapphusen. Nytt klinkergolv har lagts i entrén till hus nr 8. Föreningen har haft en trädgårdsdag där medlemmarna tillsammans utfört arbete och äppelträden har beskurits av Green. I övrigt har allmänt underhåll och mindre reparationsarbeten utförts av medlemmarna, bland annat har trädgårdsmöblerna slipats och målats.

MH A-SK UK

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 33 st.
Antalet medlemmar vid årets slut: 33 st.
Antalet tillkommande medlemmar under året: 3 st.
Antalet avgående medlemmar under året: 3 st.
Det har skett 2 överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 478	1 477	1 470	1 468	1 466
Resultat efter finansiella poster	219	178	325	181	228
Soliditet %	42	40	38	36	34
Balansomslutning	15 126	15 420	15 757	15 839	16 104
Årsavgift bostäder kr/kvm	852	852	852	852	852

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 000	498 240	2 464 479	178 426
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			178 426	-178 426
Förändring underhållsfond		54 951	-54 951	
Årets resultat				219 123
Belopp vid årets utgång	3 000 000	553 191	2 587 954	219 123

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 587 954
Årets resultat	219 123
<i>Summa</i>	<i>2 807 077</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	54 951
Balanseras i ny räkning	2 752 126
<i>Summa</i>	<i>2 807 077</i>

Enligt föreningens stadgar ska en årlig avsättning till underhållsfonden ske med belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

MM *ASH* *OK*

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 477 855	1 476 668
Övriga rörelseintäkter		10 828	26 439
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 488 683	1 503 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-681 434	-731 915
Övriga externa kostnader	3	-73 518	-81 260
Personalkostnader		-39 036	-39 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 348	-348 338
Summa rörelsekostnader		-1 145 336	-1 200 573
Rörelseresultat		343 347	302 534
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 196	773
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 420	-124 881
Summa finansiella poster		-124 224	-124 108
Resultat efter finansiella poster		219 123	178 426
Resultat före skatt		219 123	178 426
Årets resultat		219 123	178 426

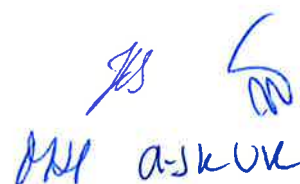
ASK UK

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	13 716 411	14 067 759
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		13 716 411	14 067 759
Summa anläggningstillgångar		13 716 411	14 067 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		77	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	19 700	29 074
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		19 777	29 161
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 389 898	1 322 773
<i>Summa kassa och bank</i>		1 389 898	1 322 773
Summa omsättningstillgångar		1 409 675	1 351 934
SUMMA TILLGÅNGAR		15 126 086	15 419 693

JS
AS
MOM a-shUK

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 000 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll	553 191	498 240
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 553 191</i>	<i>3 498 240</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 587 954	2 464 479
Årets resultat	219 123	178 426
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 807 077</i>	<i>2 642 905</i>
Summa eget kapital	6 360 268	6 141 145
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 8 034 031	8 519 031
Summa långfristiga skulder	8 034 031	8 519 031
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	485 000	485 000
Leverantörsskulder	49 419	103 834
Skatteskulder	30 751	30 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 166 617	140 438
Summa kortfristiga skulder	731 787	759 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 126 086	15 419 693


ASK UK

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Solceller	4	25
Utrymningsplattform	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 378 668	1 378 668
	Hysesintäkter p-platser	23 587	22 400
	Hysesintäkter garage	75 600	75 600
	Summa	1 477 855	1 476 668

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetskötsel	-30 283	-29 132
	Fastighetsstädning	-29 256	-16 822
	El	-86 042	-81 603
	Uppvärmning	-180 460	-174 570
	Vatten och avlopp	-50 584	-40 647
	Sophämtning/renhållning	-31 714	-30 504
	Fastighetsförsäkring	-13 044	-8 934
	Kabel-TV	-34 865	-34 319
	Grundavtal trädgård	-77 256	-75 000
	Fastighetsavgift/skatt	-30 751	-30 245
	Fastighetsavgift/skatt tidigare år	2	-
	Reparation och underhåll	-108 114	-198 639
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-5 323	-2 268
	Förbrukningsmaterial, inventareier	-3 743	-9 232
	Summa	-681 433	-731 915

AS *AS*
AS ASHUK

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-17 500	-21 000
	Kameral förvaltning	-39 528	-38 892
	Kameral förvaltning, extra	–	-1 068
	Föreningsomkostnader, stämmokostnader	-5 110	-9 192
	Bankkostnader	-4 065	-3 757
	Övriga externa tjänster	-2 135	-1 681
	kontormaterial, porto	-180	-540
	Övriga kostnader, admin, övriga tjänster m.m.	-650	-780
	Föreningsavgifter	-4 350	-4 350
	Summa	-73 518	-81 260

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 413 225	19 369 712
	Årets investering, utrymningsplattform	–	43 513
	Utgående anskaffningsvärden	19 413 225	19 413 225
	Ingående avskrivningar	-5 345 466	-4 997 128
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-351 348	-348 338
	Utgående avskrivningar	-5 696 814	-5 345 466
	*Redovisat värde	13 716 411	14 067 759

Taxeringsvärden:	18 317 000	18 317 000
------------------	------------	------------

Restvärde 2018 varav:

Byggnad	10 100 438
Mark	3 000 000
Solceller	586 850
Utrymningsplattform	29 123

Taxeringsvärden 2016:

Byggnad	13 400 000
Mark	4 917 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetservice AB	2 516	2 445
	FRUBO AB	–	9 882
	Comhem AB	8 904	8 716
	Bostadsrätterna	4 430	4 350
	Försäkring	3 850	3 681
	Summa	19 700	29 074

ASU UK

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar 6573940	2021-03-30 1,67 %	922 870	1 282 870
Länsförsäkringar 5755875	2021-09-30 1,69 %	4 055 803	4 080 803
Länsförsäkringar 5860903	2019-12-30 1,55 %	3 540 358	3 640 358
Kort del av långa lån		-485 000	-485 000
Summa		8 034 031	8 519 031

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 6 094 031 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror		105 169	120 158
Upplupna utgiftsräntor		2 569	2 780
Revisionsarvode		17 500	17 500
Tekniska Verken		41 379	-
Summa		166 617	140 438

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		15 741 000	15 741 000
Summa ställda säkerheter		15 741 000	15 741 000

UNDERSKRIFTER

Linköping 2019-04-26



Morgan Hermansson


Urban Karlsson


Ann-Sofie Kjellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29


Fredrik Önerth
Auktoriserad revisor


Håkan Sundblad
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blästad Loge, org.nr 769601-6703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blästad Loge för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-kvalificerade revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. 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 fel 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 fel, 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 fel, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blästad Loge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Linköping 2019-04-29


Fredrik Önnérth
Auktoriserad revisor


Håkan Sundblad
Internrevisor