

# Årsredovisning 2023

Brf Blomstergården

769627-1407



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Blomstergården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Strängnäs kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Hoppgruppen 1	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 177 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 141 kvm. Byggnadernas totalyta är 2318 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Arne Arneson Stade	Ordförande
Arne Alsén	Styrelseledamot
Agneta Engberg	Styrelseledamot
Anders Johansson	Styrelseledamot
Lennart Nilsson	Styrelseledamot
Lars Olof Arnersten	Suppleant
Britta Charlotta Remröd	Suppleant
Ulla Cederin Arvidsson	Suppleant

### Valberedning

Monika Johansson  
Margareta Arnersten

### Revisorer

Camilla Bakklund    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av carport, förråd och plank  
Byte fläktfilter köksfläktar  
Byte av vatten och värmemätare  
Oljning av altanerna i markplan
- 2022** ● Byte av plank på loftgång  
Byte fläktfilter köksfläktar  
Byte av vatten och värmemätare
- 2021** ● Tvätt av plåttak  
Rengöring entré terrasser samt oljning av altanerna i markplan  
OVK kontroll  
Byte fläktfilter köksfläktar

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO  
Teknisk förvaltning FF Fastighetsförvaltning

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under året lagt mycket tid och energi på att få Derome att ta ansvar för de Reklamationer som inlämnats när det gäller entrédäckens och limträbalkarnas skick. Först under hösten förklarade Derome att man skulle påbörja arbetet med att byta ut Limträbalkarna. Arbetet har satt igång på allvar nu i januari 2024. Betr. övriga Reklamationer har Derome ännu inte gett klara besked.

FF- service sköter numera snöröjningen i egen regi.

Trädgårdsgruppen har under året varit 5 personer och varit aktiva under året.

Gruppen har haft en jourlista under v17-40 för klippning av gräsytor samt bevattning när det behövs.

Gödning av gräsmattor har gjorts 3 ggr samt planteringar 2 ggr under året den första i samband med vårstädningen som gick av stapeln den 6 maj med 23 vuxna samt 2 barn. Avslutning som sedvanligt med korvgrillning och kaffe med kaka i det fina värvädrät.

Under det gångna året har vi skött planteringsytorna själva samt klippte ned häckarna vid p-platserna så att planken kunde målas.

Övriga häckar har Smedjans Trädgård utfört klippning av. (En viss nedkortning har genomförts av dessa.)

Säsongen avslutades den 7 oktober med en höststädning av uteplatsen och dess planteringar samt gräs- o grusytor. Deltagandet var som vanligt gott med 18 vuxna + 2 barn.

Aktiviteten avslutades med grillad korv och dricka samt fika med kaka.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Årsavgifter

Inför 2024 höjdes årsavgiften med 15% redan den 1/11. Från årsskiftet parkeringsplatserna med med 25 kr i månaden. Hyran av uthyrningslägenheten höjdes också med 25 kr per dygn.

Även avgiften för värme och varmvatten höjdes från den 1 januari. Vår leverantör, Solör, av dessa tjänster höjde sitt pris med drygt 19%.

Sevab höjde kostnaden för vatten och avlopp med 22%.

Föreningen fick under hösten en återbetalning från Sevab p g a av felaktigt fakturerade avgifter, vilket positivt påverkat årets ekonomiska resultat.

Framöver har föreningen 2 lån som ska sättas om den 1/4-24, som sannolikt innebär ökade räntekostnader för våra lån.

#### Övriga uppgifter

##### Besparingar

Underhållet för trädgården har minskat då trädgårdsgruppen har tagit över vissa göromål.

Vi ser också att byte av led-lampor på belysningsstolpar och nedsläckning av lysrör i carport ger resultat med minskad förbrukning.

Den individuella värme-och varmvattenmätningen.

Lägenheternas mätare för värme och varmvatten har en begränsad livslängd, 5 - max 10 år. Under 2023 har 26 mätare bytts ut.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 287 142	1 991 965	1 923 835	1 957 438
Resultat efter fin. poster	216 960	-284 150	51 902	19 211
Soliditet (%)	70	70	70	69
Yttre fond	619 111	547 827	482 519	482 519
Taxeringsvärde	43 027 000	43 027 000	33 188 000	33 188 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	909	809	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	93,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 745	10 862	10 978	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 745	10 862	10 978	-
Sparande per kvm totalyta, kr	273	151	296	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	75	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	55	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	86	68	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	198	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,33	2,11	1,88	1,86
Räntekänslighet (%)	11,83	13,43	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme (totalt 98 883 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	59 788 000	-	-	59 788 000
Fond, yttre underhåll	547 827	-	71 284	619 111
Balanserat resultat	-1 112 441	-284 150	-71 284	-1 467 875
Årets resultat	-284 150	284 150	216 960	216 960
<b>Eget kapital</b>	<b>58 939 236</b>	<b>0</b>	<b>216 960</b>	<b>59 156 196</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 467 875
Årets resultat	216 960
<b>Totalt</b>	<b>-1 250 915</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	162 260
Att från yttre fond i anspråk ta	-223 343
Balanseras i ny räkning	-1 189 832
	<b>-1 250 915</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 287 142	1 991 965
Övriga rörelseintäkter	3	41 370	8 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 328 512</b>	<b>2 000 111</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-863 367	-1 072 383
Övriga externa kostnader	9	-103 009	-122 511
Personalkostnader	10	-38 807	-19 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-549 684	-543 283
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 554 867</b>	<b>-1 757 741</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>773 645</b>	<b>242 370</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 983	7 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-583 668	-533 983
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-556 685</b>	<b>-526 520</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>216 960</b>	<b>-284 150</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>216 960</b>	<b>-284 150</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	81 847 571	82 397 255
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 847 571</b>	<b>82 397 255</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 847 571</b>	<b>82 397 255</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 091	10 253
Övriga fordringar	13	757 845	302 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 801	51 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>862 736</b>	<b>364 211</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	760 500	760 500
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>760 500</b>	<b>760 500</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		970 977	1 131 473
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>970 977</b>	<b>1 131 473</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 594 213</b>	<b>2 256 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>84 441 784</b>	<b>84 653 439</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 788 000	59 788 000
Fond för yttre underhåll		619 111	547 827
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 407 111</b>	<b>60 335 827</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 467 875	-1 112 441
Årets resultat		216 960	-284 150
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 250 915</b>	<b>-1 396 591</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>59 156 196</b>	<b>58 939 236</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	9 000 000	20 907 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>20 907 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 907 500	4 270 000
Leverantörsskulder		63 379	216 776
Skatteskulder		3 934	-5 544
Övriga kortfristiga skulder		38 272	34 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	272 503	291 166
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 285 588</b>	<b>4 806 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>84 441 784</b>	<b>84 653 439</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>773 645</b>	<b>242 370</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	549 684	543 283
	<b>1 323 329</b>	<b>785 653</b>
Erhållen ränta	26 983	7 463
Erlagd ränta	-600 704	-520 316
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>749 608</b>	<b>272 800</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-191 096	-11 941
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-141 579	107 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>416 933</b>	<b>368 426</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-58 288
Förvärv av finansiella tillgångar	-4 500	-153 000
Avyttring av finansiella tillgångar	4 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-211 288</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-270 000	-270 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-270 000</b>	<b>-270 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>146 933</b>	<b>-112 862</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 409 308</b>	<b>1 522 170</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 556 242</b>	<b>1 409 308</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Blomstergården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 885 096	1 674 892
Årsavgifter, lokaler	122 090	108 482
Hysesintäkter, p-platser	90 050	85 500
Hysesintäkter, lokaler	10 272	10 273
Vatten	38 864	31 030
Värme	103 445	60 438
Övriga intäkter	37 325	21 350
<b>Summa</b>	<b>2 287 142</b>	<b>1 991 965</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	44	-14
Elprisstöd	31 400	0
Övriga intäkter	-299	8 160
Återbetaln. all Framtid	7 340	0
Övriga intäkter, moms	1 200	0
Övriga rörelseintäkter	1 685	0
<b>Summa</b>	<b>41 370</b>	<b>8 146</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	48 602	67 696
Städning	0	2 940
Besiktning och service	32 253	51 187
Trädgårdsarbete	1 534	40 038
Övrigt	15 388	8 600
Snöskottning	55 678	57 841
<b>Summa</b>	<b>153 455</b>	<b>228 302</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	10 584
Bostäder	7 719	5 193
Bostäder VVS	0	613
Lokaler	463	0
Trapphus/port/entr	0	1 081
Dörrar och lås/porttele	7 807	2 947
Övriga gemensamma utrymmen	2 000	0
VA	0	18 639
Värme	7 761	0
Ventilation	31 062	25 331
El	0	5 494
Hissar	43 456	27 388
Garage och p-platser	13 188	0
Temp. rep und eller projekt	50 000	0
<b>Summa</b>	<b>163 456</b>	<b>97 270</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	12 663
Bostäder	4 293	0
Gård/markytor	0	78 313
Garage och p-platser	219 050	0
<b>Summa</b>	<b>223 343</b>	<b>90 976</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	124 373	174 802
Uppvärmning	128 304	127 474
Vatten	-198 909	156 790
Sophämtning	44 449	41 672
<b>Summa</b>	<b>98 217</b>	<b>500 738</b>

\* 4630 Föreningen har fått en kreditering på 357 000 kr. Den faktiska kostnaden är 167 653 kr.

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Övrigt	48 888	0
Fastighetsförsäkringar	50 518	55 850
Självrisker	10 500	0
Bredband/Kabeltv	96 840	96 857
Fastighetsskatt	18 150	2 390
<b>Summa</b>	<b>224 896</b>	<b>155 097</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Programvaror	7 425	11 183
Förbrukningsmaterial	3 489	4 933
Övriga förvaltningskostnader	18 954	33 630
Juridiska kostnader	2 391	4 781
Revisionsarvoden	17 375	16 500
Ekonomisk förvaltning	53 376	51 484
<b>Summa</b>	<b>103 009</b>	<b>122 511</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	33 347	16 324
Sociala avgifter	5 460	3 240
<b>Summa</b>	<b>38 807</b>	<b>19 564</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	583 668	533 983
<b>Summa</b>	<b>583 668</b>	<b>533 983</b>



NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	86 708 288	86 650 000
Årets inköp	0	58 288
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>86 708 288</b>	<b>86 708 288</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 311 033	-3 767 750
Årets avskrivning	-549 684	-543 283
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 860 717</b>	<b>-4 311 033</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 847 571</b>	<b>82 397 255</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 060 000</i>	<i>22 060 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	35 875 000	35 875 000
Taxeringsvärde mark	7 152 000	7 152 000
<b>Summa</b>	<b>43 027 000</b>	<b>43 027 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 662	79
Skattefordringar	24 918	24 918
Övriga kortfristiga fordringar	121 000	0
Nabo Klientmedelskonto	437 920	277 835
Borgo	147 345	0
<b>Summa</b>	<b>757 845</b>	<b>302 832</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 822	13 396
Fastighetsskötsel	4 460	0
Försäkringspremier	21 624	20 236
Räntor	0	2 906
Förvaltning	16 895	14 588
<b>Summa</b>	<b>99 801</b>	<b>51 126</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
SHB Multi Asset fond 971 480 745 (9tkr/mån)	504 000	508 500
SHB Multi Asset fond 971 481 075 (4,5tkr/mån)	256 500	252 000
<b>Summa</b>	<b>760 500</b>	<b>760 500</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	4,16 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek			9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,73 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek			6 907 500	7 177 500
<b>Summa</b>			<b>24 907 500</b>	<b>25 177 500</b>
Varav kortfristig del			15 907 500	4 270 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 557 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 666	3 539
El	18 573	42 940
Uppvärmning	18 651	17 447
Vatten	8 743	13 330
Utgiftsräntor	10 631	27 667
Förutbetalda avgifter/hyror	196 239	171 243
Beräknat revisionsarvode	16 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>272 503</b>	<b>291 166</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 400 000	27 400 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Underhåll Vi har bytt delar ventilationsanläggningen på C och D-husen. På D-huset har vi bytt 1 st stolpe som håller upp balkongen. Vissa åtgärder på limträbalkarna har också gjorts. Vi upptäckte att Sevab sedan februari 2017 har debiterat oss på dubbla lägenhetsavgifter; 60 st lägenheter istället för 30 st lägenheter. Vi har fått tillbaka den felaktiga summan.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Södermanlands län, Strängnäs kommun

---

Anders Johansson  
Styrelseledamot

---

Arne Alsén  
Styrelseledamot

---

Arne Arneson Ståde  
Ordförande

---

Lennart Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Camilla Bakklund  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.05.2024 08:51

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 16.05.2024 14:38

DOCUMENT ID:  
rJbTSROXXC

ENVELOPE ID:  
SJarRdmX0-rJbTSROXXC

DOCUMENT NAME:  
Brf Blomstergården, 769627-1407 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Arne Arneson Stade sarne386@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:59 16.05.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/11/13) IP: 90.228.218.12
2. ANDERS TORBJÖRN JOHANSSON biggi.johansson@telia.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:25 17.05.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/03) IP: 78.68.206.110
3. ARNE ALSÉN arne.alsen@telia.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:11 17.05.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/07) IP: 78.69.1.147
4. LENNART NILSSON lennart.e.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	19.05.2024 16:29 19.05.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/12) IP: 2.248.217.245
5. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 08:51 21.05.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 81.231.236.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blomstergården, org.nr. 769627-1407

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blomstergården för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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 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 Blomstergården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.05.2024 08:51

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 16.05.2024 14:38

DOCUMENT ID:  
SkfASCOMQ0

ENVELOPE ID:  
r1e6B0\_QXR-SkfASCOMQ0

DOCUMENT NAME:  
Blomstergården RB 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 08:51 21.05.2024 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 81.231.236.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed