



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Blomsteräng

Org.nr 769619-6109

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Kassaflödesanalys	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades första gången hos Bolagsverket den 2008-11-28. Nya stadgar registrerades på Bolagsverket den 30 september 2020.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-08.

Fastigheten färdigställdes under 2011 och inflytt skedde under november/december 2011.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Blomsteräng äger fastigheten Ängskampen 1 (tidigare Timotejen 25) med adress Tellusborgsvägen 73, 73A, och Radiusbacken 4 och 6, Stockholm.

Föreningen består av 47 lägenheter, (1:or, 41 m² - 4:or, 76 m²) och 1 lokal. Ytan för lägenheterna uppgår till 2 563 kvm och för lokalen till 51 m². Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalen är uthyrd.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets slut 72 (72).

Under räkenskapsåret har 3 (9) lägenheter bytt ägare.

Styrelse

Christopher Petersson	Ordförande	Ledamot
Erik Björling		Ledamot
Felix Friberg		Ledamot
Ulf Karlsson		Ledamot
William Danielsson		Suppleant
Zebastian Ingelid Hellgren		Suppleant

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Blomsteräng är två valfria ledamöter i styrelsen.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt en årsstämma.

Revisor

Föreningens revisor har under året varit Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska situationen

Under året har de flesta av föreningens utgifter ökat, framförallt el och räntekostnader. För att täcka dessa utgifter gjordes en avgiftshöjning på 10% vid årsskiftet 2022-23. Då styrelsen började jobba proaktivt med att effektivisera fastighetens elförbrukning för flera år sedan kan vi se en stor skillnad på vad elkostnaderna kunde ha varit.

Likviditeten har även påverkats av att föreningens amortering har höjts.

Styrelsen har jobbat aktivt med att anpassa sig till de nya förutsättningarna och även om årsresultatet är negativt ser vi inte att det kommer påverka framtida investeringar.

Underhåll av fastigheten

Förebyggande brandskyddsarbete sker genom regelbundna ronder av föreningen.

Under året har byggherren SSM åtgärdat alla fönsterbleck i enlighet med vår valda besiktningsmans rekommendationer. Slutbesiktning är bokad under hösten 2023.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomfördes under våren

Soprummet har målats om och nya skyltar satts upp.

Samfällighetens arbete

Vårens sedvanliga städdag skedde den 7 maj. Boende fick tillgång till big bags för grovavfall och elavfall.

Samfälligheten har inte genomfört några större jobb under 2022-2023.

Fastighetens förvaltning

Fastigheten är byggd av byggbolaget SSM Bygg & Fastighet AB. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Leverantörer och avtal

Avtal för hisservice har ändrats till rörligt avtal från fast som kostade 75 tusen kr per år.

Övrigt

Under året har styrelsen skickat ut nyhetsbrev till föreningens medlemmar för att informera om vad som är på gång. Därutöver har Facebook-gruppen använts flitigt för att delge information samt öka och främja kommunikation och information i föreningen.

Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före december månads utgång.

Kassaflöde 1 juli 2022 --30 juli 2023	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Kassa vid årets början	1 469 805	2 487 219
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	2 409 938	2 214 940
Finansiella intäkter	1 264	0
Minskning långfristiga fordringar	33 573	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder *	0	59 245
Ökning långfristiga skulder	0	0
	<u>2 444 775</u>	<u>2 274 185</u>
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-1 811 898	-2 381 140
Finansiella kostnader	-437 071	-294 371
Anskaffning inventarier	-31 234	0
Investering i ombyggnadsprojekt	-90 000	-366 170
Ökning långfristiga fordringar	0	-30 441
Ökning av kortfristiga fordringar	-7 014	-16 820
Minskning av kortfristiga skulder	-54 614	0
Minskning av fastighetslån *	-209 658	-202 657
Öresjustering	0	0
	<u>-2 641 489</u>	<u>-3 291 599</u>
Kassa vid årets slut	1 273 091	1 469 805
Årets förändring av kassan	-196 714	-1 017 414

* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

Flerårsöversikt	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, tkr	2 410	2 215	2 334	2 386
Resultat efter finansiella poster, tkr	-547	-1 148	-448	-236
Balansomslutning, tkr	117 938	118 749	120 041	120 646
Soliditet, %	70,7%	70,7%	70,9%	70,9%
Kassalikviditet, %	9,0%	15,8%	67,4%	381,1%
Snittränta, %	1,3%	0,9%	0,9%	1,1%
Årsavgift, kr/kvm boyta *	736	669	669	669
Lån, kr/kvm lägenhetsyta	13 244	13 326	13 405	13 471
Ränta, kr/kvm lägenhetsyta	171	115	125	153
Belåningsgrad, %	29,2%	29,2%	29,3%	29,3%

Försämringen av kassalikviditeten de senaste 3 åren beror på att lån som har omsättningsdatum inom 1 år numera måste redovisas som kortfristig skuld, även om styrelsen ämnar omförhandla och förlänga dem.

Sparande till underhåll och investeringar	62	-52	81	162
Räntekänslighet	14,0%	15,0%	15,0%	14,0%
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta	184	156	154	155

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

	202306
Rörelseintäkter	2 410
Rörelsekostnader	-2 521
Finansiella poster	-436
Årets resultat	<u>-547</u>
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	709
Årets sparande	<u>162</u>
Årets sparande per kvm total yta	62

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med omsättningen (intäkten).

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea för varje räkenskapsår.

Eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat kapital
Belopp vid årets ingång	87 950 000	235 448	-3 078 342	-1 148 107
Disposition av föregående års resultat		-235 000	-913 107	1 148 107
Årets resultat				-546 582
Belopp vid årets utgång	87 950 000	448	-3 991 449	-546 582

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämman förfogande står

ansamlad förlust	-3 991 449
årets förlust	-546 582
	-4 538 031

behandlas så att

avsättes till yttre fond	90 000
i ny räkning överföres	-4 628 031
	-4 538 031

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

RESULTATRÄKNINGAR

		2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
	Not		
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	2 351 758	2 195 451
Övriga rörelseintäkter	3	58 180	19 488
Summa rörelseintäkter		2 409 938	2 214 940
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 192 817	-1 140 056
Reparation och underhåll	5	-296 780	-809 821
Övriga externa kostnader	6	-262 559	-314 803
Styrelsekostnader	7	-59 743	-116 460
Avskrivningar	8,9	-708 814	-687 536
Summa rörelsekostnader		-2 520 713	-3 068 676
Rörelseresultat		-110 775	-853 736
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 264	0
Räntekostnader och andra finansiella kostnader		-437 071	-294 371
Summa finansiella poster		-435 807	-294 371
Resultat efter finansiella poster		-546 582	-1 148 107
Resultat före skatt		-546 582	-1 148 107
Årets resultat		-546 582	-1 148 107

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	116 374 303	116 989 993
Inventarier	9	28 110	0
Summa materiella anläggningstillgångar		116 402 413	116 989 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	181 183	214 756
Summa materiella anläggningstillgångar		181 183	214 756
Summa anläggningstillgångar		116 583 596	117 204 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		0	6 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 982	67 872
Övriga kortfristiga fordringar		3 807	0
Summa kortfristiga fordringar		81 789	74 775
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 273 091	1 469 805
Summa kassa och bank		1 273 091	1 469 805
Summa omsättningstillgångar		1 354 880	1 544 580
SUMMA TILLGÅNGAR		117 938 476	118 749 329

BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 950 000	87 950 000
Yttre fond		448	235 448
Summa bundet eget kapital		87 950 448	88 185 448
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 991 449	-3 078 343
Årets resultat		-546 582	-1 148 107
Summa fritt eget kapital		-4 538 031	-4 226 450
Summa eget kapital		83 412 417	83 958 998
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 403 565	25 025 948
Summa långfristiga skulder		19 403 565	25 025 948
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 320	169 570
Skatteskulder		43 956	86 319
Kortfristig del av lån till kreditinstitut		14 541 578	9 128 853
Övriga skulder		69 093	69 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	407 547	310 211
Summa kortfristiga skulder		15 122 494	9 764 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 938 476	118 749 329

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Periodiseringar har skett enligt samma princip som föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	120 år
Markanläggning	10 år
Cykelrum	10 år
Laddstolpar	10 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultatet efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder

Fastighetens belåningsgrad (%)

definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Not 2 Avgifter och hyror

	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Årsavgifter	1 799 031	1 715 412
Förrådsintäkter	106 850	115 726
Lokalintäkter	140 474	126 084
Hysesintäkter p-platser/garage	234 208	209 735
Bredband/Tv/Telefoni	55 143	21 760
Värmetillägg	5 100	5 100
Parkeringsservice	10 952	1 634
	<u>2 351 758</u>	<u>2 195 451</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter	<u>2022-07-01</u> <u>2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>2022-06-30</u>
Pant- och överlåtelseavgifter	11 847	15 055
Elstöd	43 219	0
Övriga intäkter	3 114	4 433
	58 180	19 488
Not 4 Driftskostnader	<u>2022-07-01</u> <u>2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>2022-06-30</u>
Vatten	91 163	80 603
Värme	194 356	186 800
El	186 767	131 778
Sophämtning	115 914	106 504
Snöröjning	5 031	5 031
Skötsel Samfälligheten Timotejen	277 370	291 895
Fastighetsförsäkring	35 282	30 615
Förvaltningsarvode	149 220	133 757
Städning inkl entrémattor	86 215	71 546
Hiss enligt avtal	44 009	76 430
Övriga avtal	7 490	25 097
	1 192 817	1 140 056
Not 5 Reparationer och underhåll	<u>2022-07-01</u> <u>2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>2022-06-30</u>
Fastighet	214 498	709 627
Tvättstuga	42 803	14 636
Hiss	22 104	0
Gård/utemiljö	17 375	85 558
	296 780	809 821
Not 6 Övriga externa kostnader	<u>2022-07-01</u> <u>2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>2022-06-30</u>
Fastighetsskatt	85 845	64 051
Datakommunikation	62 651	69 420
Revisionsarvode	36 639	27 038
Övriga förvaltningskostnader	23 900	46 190
Administrativa kostnader	13 278	20 053
Konsultarvode	23 175	72 825
Pant- och överlåtelseavgifter	12 976	11 028
Bankkostnader	4 095	4 198
	262 559	314 803

Not 7 Styrelsekostnader	<u>2022-07-01</u> <u>2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>2022-06-30</u>
Styrelsens arvode	47 000	93 996
Sociala avgifter	12 743	22 464
	59 743	116 460
Not 8 Byggnad och mark	<u>2022-07-01</u> <u>2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>2022-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	123 387 170	123 021 000
Årets anskaffning, byggnad	90 000	366 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 477 170	123 387 170
Ingående avskrivning	-6 397 177	-5 709 641
Årets avskrivningar	-705 690	-687 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 102 867	-6 397 177
Utgående redovisat värde	116 374 303	116 989 993
Redovisat värde byggnad	72 562 218	73 177 908
Redovisat värde mark	43 812 085	43 812 085
	116 374 303	116 989 993
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	104 323 000	104 323 000
varav byggnad	76 196 000	76 196 000
Not 9 Inventarier	<u>2022-07-01</u> <u>2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>2022-06-30</u>
Årets anskaffning	31 234	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 234	0
Årets avskrivningar	-3 124	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 124	0
Utgående redovisat värde	28 110	0
Not 10 Andra långsiktiga fordringar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Samfälligheten Timotejen	181 183	214 756
	181 183	214 756
Avbetalningsplan; 10 år		

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Räntekostnader	1 264	2 139
KabelTV	14 400	14 400
Fastighetsförsäkring	5 919	5 689
Elstöd	43 219	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 180	45 644
	77 982	67 872

Not 12 Långfristiga skulder			2023-06-30	2022-06-30
	villkorsändring	ränta		
SHB 399461	2022-12-01	0,79%	0	3 239 330
SHB 462745	2025-12-01	0,74%	5 000 000	5 000 000
SHB 520085	2026-12-01	1,09%	3 000 000	3 000 000
SBAB 22587609	2024-10-11	1,01%	11 456 565	11 509 055
SHB 399458	2022-12-01	0,79%	0	5 676 834
SHB 462748	2023-12-01	0,61%	5 671 414	5 729 582
SBAB 32819893	2023-12-01	4,40%	4 408 582	0
SBAB 32819907	2023-12-01	4,40%	4 408 582	0
Avgår kortfristig del			-14 541 578	-9 128 853
			19 403 565	25 025 948

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Förutbetalda hyresintäkter	195 914	162 403
Räntekostnader	4 202	0
Vattenkostnad	24 799	20 704
Värmekostnader	9 830	11 313
Elkostnader	8 352	6 441
Fastighetsförvaltning	23 322	10 044
Sopkostnad	12 689	10 539
Samfälligheten Timotejen	13 733	0
Trädgårsskötsel	22 906	0
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	61 800	61 767
Revision	30 000	27 000
	407 547	310 211

Not 14 Ställda säkerheter	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 901 000	34 901 000
	34 901 000	34 901 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut avser fastighetslån som förfaller inom 1 år.
Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Hägersten den / 2023

Christopher Peterson
Ordförande

Erik Björling

Felix Friberg

Ulf Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - -

Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.