

2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Blomstergården





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Blomstergården med säte i Uppsala org.nr. 717600-2702 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 20:3	1946-02-08	1948

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	25
14	p-platser	0
3	garageplatser	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 314
Totalt 54 objekt		2 339

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 16 st 2 rok, 6 st 3 rok och 6 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Zetterberg	Ordförande
Ann Gulve	Ledamot
Anders Karlsson	Ledamot
Mesud Pitic	Ledamot
Marita Keskitalo	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamot Mesud Pitic och suppleant Marita Keskitalo.

Ledamot Jesper Sweijer avgick i förtid.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Birgitta Michal, vald av föreningen, samt Cornelia Gustafsson från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Susanna Larner (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Boservice i Uppland, *Ekonomisk förvaltning*

UBC, *Teknisk förvaltning för fastighetsskötsel*

Vattenfall, *El och fjärrvärme*

Parkia, *P-bevakning*

Uppsala Vatten, *Vatten och avlopp samt Sopor*

Ragnsells, *Sopor*

Returpapperscentralen, *Återvinning*

Siemens, *Värmecentral*

Tele 2, *TV och bredband*

Certego, *Nycklar*

Åke Huss AB, *Sotning/OVK*

Presto, *Brandsläckare*

Städning av trapphus och tvättstuga sköter Margret Karlsson sedan mer än 20 år.

Föreningen har haft gemensamma städdagar vår och höst som avslutats med fika och grillning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 271 340 kr. Underskottet beror på ökade drifts-, underhålls- och räntekostnader under räkenskapsåret. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 765 300 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 183 740 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde under räkenskapsåret, se föreningens kassaflödesanalys på sid 10. För att kunna finansiera framtida åtaganden behöver föreningen ta ett nytt lån alternativt höja årsavgiften.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% den 2023-01-01. På grund av de ökade drifts-, underhålls- och räntekostnaderna under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 5% den 2024-01-01.

Föreningen har erhållit el-stöd med 11.000 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 233 059 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 293 400 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 183 740 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Föreningen håller för närvarande på att upprätta en ny underhållsplan som ska redovisa fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen kommer att användas både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Under året har följande underhåll utförts

- Renovering av cykelkällardörrar och garagedörrar har färdigställts och brytskydd har installerats.
- Uppdatering och färdigställande av Skyddsrumsmaterial till dagens kravnivå från MSB.
- Grävning och installation av fiber till fastigheten.
- Radonmätning genomförd.
- Avgasare har installerats i värmecentralen.
- Analys av grundstammens underhållsbehov har genomförts.
- Kajskydd har installerats på samtliga skorstens- och ventilationspipor.
- Bedömning av handlingsalternativ för att förbättra ventilationen i fastigheten har genomförts.
- Sotning av rökkanaler och öppna spisar har genomförts.
- Renoveringsarbete efter översvämning i uthyrningslokalen pågår.
- Renoveringsarbete av grundstammen efter att råttor gnagt sönder rör är avslutat.
- Renovering av styrelserumsdörr efter inbrott har utförts.
- Återinstallation av dörrstängare till källardörrar har utförts.

Kommande underhåll under 2024

- Stamspolning av de vertikala stammarna i fastigheten.
- Byte av termostater och ventiler till radiatorer.
- Renovering av dagvattenledningarna runt fastigheten.
- Översyn av låssystemet pågår.

Enligt tidigare underhållsplanen bör plåtarna på taket målas under året. Dagvattenledningarna är i akut behov av underhåll vilket kommer att prioriteras.

Under början av året då räntorna ökade mycket fördes återkommande diskussioner i styrelsen om man skulle binda räntan i samband med omförhandling av lånen men styrelsen valde till slut att avvakta och behålla rörlig ränta på de aktuella lånen.

Tidigare genomfört underhåll

- 2022 Installation av brytskydd på källar- och vindsdörrar. Besiktning av skyddsrum.
- 2021 OVK-besiktning och byte av felaktiga ventilationsdon.
- 2020 Målning av trappuppgångar, byte av belysningsknappar.
- 2019 Reparation och underhåll av tak.
- 2018 Byte till säkerhetsdörrar, postboxar och nya trappregister.
- 2016 Utbyte av Siemens styrutrustning/ värmeväxlare, inköp av trädgårdsmöbler.
- 2015 OVK besiktning, inköp av bänkbord till trädgården.
- 2014 Renovering av uthyrningslokal. Uppsnyggning av föreningens kontor nytt golv, målning av väggar. Grundstamsrenovering i källare och garage.
- 2013 Nya portkodsosor, anslagstavlor, målning och lagning av balkonggolv mm, ny tvättmaskin, uppdatering av underhållsplan.
- 2012 Underhåll källartrappa och byte av ytterdörr till uthyrningslokalen.
Helrenovering av tvättstuga/torkrum samt ny fläkt.
- 2011 Takmålning. Underhåll tvättstuga och torkrum.
- 2007 Renovering av rökgångar.
- 1999 Stamrenovering. Byte av vattenledningar. Byte av el i hela fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	19	136	165	195	152
Skuldsättning, kr/kvm	3 515	3 550	3 786	3 824	3 861
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 608	3 644	3 786	3 824	3 861
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	210	219	210	188	189
Årsavgifter, kr/kvm	662	607	607	607	585
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	696	657	661	659	623
Nettoomsättning, tkr	1 641	1 560	1 571	1 566	1 480
Resultat efter finansiella poster, tkr	-271	109	196	266	232
Soliditet, %	-4	0	0	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	153 000	0	0	153 000
Underhållsfond, kr	2 008 543	0	224 516	2 233 059
S:a bundet eget kapital, kr	2 161 543	0	224 516	2 386 059
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 378 056	108 613	-224 516	-2 493 960
Årets resultat, kr	108 613	-108 613	-271 340	-271 340
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 269 443	0	-495 856	-2 765 300
S:a eget kapital, kr	-107 900	0	-271 340	-379 241

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 400 kr samt ianspråktagande skett med 68 884 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 493 960
Årets resultat, kr	-271 340
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 765 300

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-293 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	183 740
Balanseras i ny räkning, kr	-2 874 960

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 640 775	1 559 625
Övriga rörelseintäkter	3	11 123	0
Summa rörelseintäkter		1 651 898	1 559 625
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 254 099	-979 430
Periodiskt underhåll	5	-183 740	-68 884
Övriga externa kostnader	6	-19 715	-11 920
Personalkostnader och arvoden	7	-120 990	-121 390
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-133 334	-145 021
Summa rörelsekostnader		-1 711 878	-1 326 645
Rörelseresultat		-59 980	232 980
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 375	1 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-212 735	-125 419
Summa finansiella poster		-211 360	-124 367
Resultat efter finansiella poster		-271 340	108 613
Resultat före skatt		-271 340	108 613
Årets resultat		-271 340	108 613

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	7 307 518	7 440 852
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>7 307 518</u>	<u>7 440 852</u>
Summa anläggningstillgångar		7 307 518	7 440 852
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 116 818	1 144 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 300	87 954
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 225 118</u>	<u>1 232 408</u>
Summa omsättningstillgångar		1 225 118	1 232 408
SUMMA TILLGÅNGAR		8 532 636	8 673 260

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 000	153 000
Fond för yttre underhåll		2 233 059	2 008 543
Summa bundet eget kapital		2 386 059	2 161 543
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 493 960	-2 378 056
Årets resultat		-271 340	108 613
Summa ansamlad förlust		-2 765 300	-2 269 443
Summa eget kapital		-379 241	-107 900
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	5 047 709
Summa långfristiga skulder		0	5 047 709
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 348 506	3 384 613
Leverantörsskulder		224 807	68 894
Skatteskulder		12 453	7 804
Övriga skulder	14	4 188	3 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	321 923	268 927
Summa kortfristiga skulder		8 911 877	3 733 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 532 636	8 673 260

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-271 340	108 613
Elstöd	-11 123	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	133 334	145 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-149 129	253 634
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-20 624	25 355
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	214 532	-29 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 779	249 069
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-83 816	-329 389
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 816	-329 389
Årets kassaflöde	-39 037	-80 320
Likvida medel vid årets början	1 135 493	1 215 813
Likvida medel vid årets slut	1 096 456	1 135 493

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	2,69
Säkerhetsdörrar	2,00
Takarbete	5,00
Trapphusreovering	10,00

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplýsningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 475 160	1 404 900
Hysesintäkter lokaler	35 532	30 900
Hysesintäkter garage	20 513	17 022
Hysesintäkter p-platser	38 982	40 500
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	57 024	57 024
Överlåtelseavgift	0	1 207
Avgift för andrahandsuthyrning	13 564	8 070
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	1 640 775	1 559 623
I årsavgiften ingår värme och vatten.		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	11 123	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 123	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	130 590	125 751
Serviceavtal	15 986	7 085
Sotning och rengöring kanaler	7 789	0
Snörenhållning	15 531	2 938
Förbrukningsmaterial	6 628	8 350
Reparationer	254 221	46 990
Elavgifter	45 446	77 653
Uppvärmning	355 652	338 951
Vatten och avlopp	97 914	103 501
Sophämtning	63 469	58 976
Fastighetsförsäkringar	44 821	35 058
Kabel-TV, bredband m.m	64 946	58 888
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	61 254	58 734
Administrativ förvaltning enligt avtal	47 398	44 391
Övriga externa tjänster, drift*	28 533	5 129
Studie- och fritidsverksamhet	5 163	247
Medlems- och föreningsavgifter	5 410	5 330
Övriga driftskostnader	3 348	1 458
Summa driftkostnader	1 254 099	979 430

*För lite styrelsearvode periodiserat fg år.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	79 155	0
Planerat underhåll invändigt	0	26 000
Planerat underhåll källare	27 210	12 759
Planerat underhåll ventilation	77 375	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	5 750
Planerat underhåll lås-system	0	24 375
Summa underhållskostnader	183 740	68 884

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 528	0
Kontorsmaterial och liknande	119	296
Konsultarvoden	205	151
Revisionsarvode extern revisor	12 863	11 473
Summa övriga externa kostnader	19 715	11 920

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner till anställda	44 754	43 867
Styrelsearvoden	57 225	48 301
Arvoden föreningsrevisor	2 861	2 415
Arvode valberedning	2 861	2 415
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 289	24 392
Summa personalkostnader och arvoden	120 990	121 390

Föreningen har 1 anställd.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	133 334	145 021
Summa av- och nedskrivningar	133 334	145 021

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 097	1 052
Ränteintäkter från skattekonto	278	0
Räntekostnader	-212 735	-125 419
Summa finansiella poster	-211 360	-124 367

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 766 650	5 766 650
Ingående avskrivning på byggnader	-2 492 248	-2 347 227
Årets avskrivningar, byggnader	-133 334	-145 021
Bokförda värden byggnader	3 141 068	3 274 402
Mark	4 166 450	4 166 450
Utgående redovisat värde byggnader och mark	7 307 518	7 440 852
Taxeringsvärde byggnad	24 468 000	24 468 000
Taxeringsvärde mark	28 137 000	28 137 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattkonto	1 096 456 20 362	1 135 493 8 961
Summa övriga fordringar	1 116 818	1 144 454

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	9 071
Sophämningskostnader	2 274	12 424
Försäkringspremier	49 517	44 821
Kabel-TV avgifter m.m.	17 061	16 228
Förvaltningsavtal	39 448	5 410
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	108 300	87 954

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	8 348 506	8 432 322
Summa skulder till kreditinstitut	8 348 506	8 432 322
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	9 370 070	9 370 070
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	9 370 070	9 370 070

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	5,200	2024-02-26	697 709
Stadshypotek	5,200	2024-02-15	855 585
Stadshypotek	5,200	2024-03-07	1 723 427
Stadshypotek	1,350	2024-06-30	1 149 785
Stadshypotek	1,350	2024-06-30	1 425 000
Stadshypotek	1,370	2024-07-30	1 547 000
Stadshypotek	0,910	2024-09-30	<u>950 000</u>
Summa			8 348 506
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-83 816
Avgår lån för omförhandling 2024			8 264 690

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 929 426 kr

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	274	267
Arbetsgivaravgift	1 046	1 020
Övriga kortfristiga skulder	2 868	1 926
Summa övriga skulder	4 188	3 213

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	62 947	45 905
Semesterlöner	3 596	3 525
Arbetsgivaravgifter	13 836	1 108
Underhållsutgifter	5 103	0
Arvode revision	12 863	17 035
Elavgifter	9 815	20 064
Uppvärmningskostnader	54 009	50 924
Förutbetalda hyror och avgifter	135 793	111 298
Upplupna räntekostnader	23 961	19 068
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	321 923	268 927

Uppsala 2024-_____

Arne Zetterberg

Mesud Pitic

Anders Karlsson

Ann Gulve

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Birgitta Michal
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blomstergården, org.nr. 717600-2702

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blomstergården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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, 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 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Birgitta Michal
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Blomstergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARNE ZETTERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 14:41:28



MESUD PITIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 16:50:17



ANDERS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:28:37



ANN GULVE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 19:56:54



BIRGITTA MICHAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 15:06:27



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:55:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Blomstergården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA MICHAL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 15:05:01



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 14:57:47

