

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

#### Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

#### Grundfakta om föreningen

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

#### Fastighetsfakta

#### Förvärvet

Föreningens fastighet med fastighetsbeteckning Blåsippan 11 i Danderyds Kommun förvärvades 2014. Fastigheten är belägen på adresserna Blåsippevägen 6-10.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger fastigheten och tomtmark för Blåsippan 11.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 2014. Byggnadsytan utgörs av 1384 kvm lägenhetsyta. Ytor för p-plats finns på fastigheten.

#### Lägenheter, parkering mm.

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

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

Därutöver har föreningen en mindre byggnad för sophantering.

#### Parkering/Garage

Föreningen har 14 st parkeringsplatser utomhus.

#### Byggnadens tekniska status.

Stambyte	2014
Fasadputs	2014
Målning fönster	2014
Relining	2023

#### Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång:	32 st
Nyttillkomna medlemmar:	2 st
Avgående medlemmar:	2 st
Medlemmar vid årets utgång:	32 st

Under året har 2 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## Styrelsen

Kristin Eriksson	Ordförande
Emil Wallmark	Kassör
Louise Rösand	Sekreterare
Jim Lindgren	Ledamot

Gustav Eckerbom	Suppleant
Emil Treitler	Suppleant
Sofie Karlsson	Suppleant

## Revisor

Hans Kallin	Moore Allegretto AB
-------------	---------------------

## Valberedning

Johan Eldh  
Åsa Johansson

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden utöver årsmötet och konstituerande möte. Därtill har styrelsen ordnat två städdagar under året.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 31 maj 2023.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en längre tids utredning och insamling av flera offerter under 2022 gjordes den insats som styrelsen slutligen fann nödvändig för att försäkra sig om att de liggande avloppsrören under båda byggnaderna inte ska läcka eller ytterligare gå sönder. En relining av de kvarvarande rör, som ej reparerats eller bytts under renoveringen 2013-2014, gjordes i februari. Arbetet gick som beräknat, och resultatet blev tillfredsställande. Samtidigt installerades ett rätt-stopp i marken några meter utanför port 6, med anledning av de problem som funnits under flera år. Enligt uppgift har boende inte haft påhålsning av skadedjur efter den åtgärden. Mark och gräs återskapades efteråt.

Föreningens största lån löpte ut per den 31/12 2023, efter 3 år. Styrelsen beslöt att låta det lånet ha rörlig ränta, med 3-månaders löptid. Givetvis har föreningens räntekostnader höjts kraftigt i och med detta. Föreningen fortsatte dock att amortera under 2023.

Styrelsen beslöt under året om avgiftshöjning från och med 1 januari 2024, med 15 procent. Orsaken är främst de ökade kostnaderna för räntebetalningar.

## Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning  
Avgifterna höjdes inte under året.

Skatter och avgifter  
För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1589 kr per bostadslägenhet.

Föreningens säte är Danderyd

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	1 170 457	1 089 668
Resultat efter finansiella poster	-1 099 209	-820 919
Soliditet (%)	76,83	77,02
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	758	699
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	89
Skuldsättning (kr/kvm)	13 126	13 235
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 126	13 235
Sparande (kr/kvm)	170	-8
Räntekänslighet (%)	17	19
Energikostnad (kr/kvm)	231	310

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1384 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 384 kvadratmeter.

### Upplysning vid förlust

Föreningen har under 2023 gått med förlust, vilket är en direkt följd av de högre räntekostnader som föreningen har drabbats av. Föreningen har tre lån, vilka samtliga under ett flertal år har haft ca 1% ränta. Vid löptidens slut och övergång till rörlig ränta har denna uppgått till ca 4%. Ett lån ligger fortsatt med fast ränta t.o.m 31/12 2024. Även reparation/relining av avloppsrör har påverkat ekonomin under 2023.

Styrelsen avser att höja avgifterna under 2024, för att kompensera höjda kostnader. Styrelsen är fortsatt försiktig med utgifter, och arbetar aktivt med att hitta sätt att hålla nere kostnaderna. Exempelvis genom att binda elpriset under de dyraste vintermånaderna, hålla nere kostsamma insatser och göra en del mindre underhållsinsatser genom att aktivera medlemmar.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	68 115 001	686 660	-6 436 050
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		99 900	-99 900
Årets resultat			-1 099 209
Belopp vid årets utgång	68 115 001	786 560	-7 635 159

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-6 535 950
Årets resultat	-1 099 209
	<hr/>
	-7 635 159
Förslag till disposition:	
Reservering till yttre fond	152 400
I anspråktagande av yttre fond	-506 250
Balanseras i ny räkning	-7 281 309
	<hr/>
	-7 635 159

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

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 170 457	1 089 668
Övriga rörelseintäkter		<u>69 174</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 239 631	1 089 668
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 195 979	-886 860
Styrelsearvoden		-36 085	-31 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-757 032</u>	<u>-757 032</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 989 096	-1 675 421
<b>Rörelseresultat</b>		-749 465	-585 753
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		4	0
Räntekostnader		<u>-349 748</u>	<u>-235 166</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-349 744	-235 166
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 099 209	-820 919
<b>Resultat före skatt</b>		-1 099 209	-820 919
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 099 209</u>	<u>-820 919</u>

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	<u>79 275 966</u>	<u>80 032 998</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		79 275 966	80 032 998
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		79 275 966	80 032 998
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2	0
Övriga fordringar		5	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>31 615</u>	<u>29 376</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		31 622	29 377
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>425 042</u>	<u>904 987</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		425 042	904 987
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		456 664	934 364
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 732 630</b>	<b>80 967 362</b>

**Brf Blåsippan 11**

Org.nr. 769621-7319

**BALANSRÄKNING**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 115 001	68 115 001
Fond för yttre underhåll		<u>786 560</u>	<u>686 660</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 901 561</b>	<b>68 801 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 535 950	-5 615 131
Årets resultat		<u>-1 099 209</u>	<u>-820 919</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 635 159</b>	<b>-6 436 050</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 266 402</b>	<b>62 365 611</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	5	<u>0</u>	<u>4 672 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 672 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	5	18 165 750	13 645 000
Leverantörsskulder		75 704	53 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>224 774</u>	<u>230 846</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 466 228</b>	<b>13 929 751</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 732 630</b>	<b>80 967 362</b>

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-749 465	-585 753
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		757 032	757 032
Erhållen ränta mm		4	0
Erlagd ränta		-349 748	-235 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<hr/> -342 177	<hr/> -63 887
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-2	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 243	-3 152
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		21 799	17 625
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-6 072	13 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<hr/> -328 695	<hr/> -35 438
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-151 250	-154 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<hr/> -151 250	<hr/> -154 750
<b>Förändring av likvida medel</b>		-479 945	-190 188
Likvida medel vid årets början		904 987	1 095 175
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<hr/> <b>425 042</b>	<hr/> <b>904 987</b>



# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 048 462	967 811
Hysesintäkter p-platser	116 150	99 100
Övriga intäkter	5 845	22 757
	<hr/> 1 170 457	<hr/> 1 089 668

Not 3 Övriga externa kostnader	2023	2022
Städning	30 570	31 475
Ovk, besiktningkostnader och sotning	3 171	895
Reparation och underhåll	639 535	216 820
Fastighetsel	255 063	372 145
Vatten	64 960	56 921
Sophämtning	45 236	34 820
Fastighetsförsäkringar	30 239	25 516
Bredband/Kabel TV	13 001	11 656
Förvaltningsarvode	87 258	77 644
Administrativkostnader	8 199	8 541
Revisionsarvode	17 750	17 750
Övriga kostnader	997	32 677
	<hr/> 1 195 979	<hr/> 886 860

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
	Ingående anskaffningsvärden	<u>86 300 048</u>	<u>86 300 048</u>	
	Utgående anskaffningsvärden	86 300 048	86 300 048	
	Ingående avskrivningar	-6 267 050	-5 510 018	
	Årets avskrivningar	<u>-757 032</u>	<u>-757 032</u>	
	Utgående avskrivningar	<u>-7 024 082</u>	<u>-6 267 050</u>	
	Redovisat värde	79 275 966	80 032 998	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	16 800 000	16 800 000	
	Byggnader	<u>34 000 000</u>	<u>34 000 000</u>	
		50 800 000	50 800 000	
<b>Not 5</b>	<b>Fastighetslån</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 4,90%	2024-04-02	9 080 000	9 180 000
	Stadshypotek 1,05%	2024-12-30	4 656 000	4 672 000
	Stadshypotek 4,93%	2024-01-02	<u>4 429 750</u>	<u>4 465 000</u>
		18 165 750	18 317 000	

Lån som har slutförfallodag kommande år är tre lån till en summa av 18 165 750 och bokas därav som kortfristig del av långfristig skuld i balansräkningen.

### Övriga noter

<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
<b>Not 7</b>	<b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut</b>		

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 15% från och med 1 juli 2024.

## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

#### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

#### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

#### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

# Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Stocksund

Kristin Eriksson

Emil Wallmark

Louise Rösand

Sofie Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Moore Allegretto AB

Hans Kallin  
Auktoriserad revisor