

Årsredovisning för
BRF Blomsterängen
769603-3690

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Blomsterängen, 769603-3690 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1998-09-09 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2019-08-29.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ångsborgen 1. Fastigheten omfattar 35 bostadshus med en yta av 3 665 kvm, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen.

Lägenhetsfördelning:

8 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår 1993. Värdeår 1993.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningen har en underhållsplan.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Håkansson	Ledamot, Ordförande
Robert Sjöberg	Ledamot
Jawdat Töckmadji	Ledamot
John Luu	Ledamot
Rolf Ericsson	Ledamot
Ronnie Orregård	Suppleant
Niklas Kårehag	Suppleant

Revisor: Tony Laine

Revisorsuppleant: Håkan Hammarberg

Valberedning:

Lars Insulander Åström (sammanställande) och Jawad Zanganeh.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ränteläget har under året blivit allt tuffare för föreningen då räntorna på föreningens fastighetslån har höjts.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 35.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 60.

Under räkenskapsåret har en överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	349 946	1 463 743	3 076 890	-416 047
Disposition enl årsstämmobeslut				416 047
Avsättning enligt stämmobeslut		141 200		
Uttag för reparationer		-557 247		
Årets resultat				-729 173
Belopp vid årets slut	349 946	1 047 696	3 076 890	-729 173

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 529 348	2 302 476	2 301 676	2 282 621
Resultat efter finansiella poster	-729 173	-416 047	363 854	575 735
Soliditet %	15	13	15	13
Sparande per kr/kvm	-155	-40	300	324
Årsavgift kr/kvm	1 477	1 343	1 343	1 343
Energikostnad kr/kvm	174	169	151	141
Räntekostnad kr/kvm	281	83	60	65
Skuldsättning/kvadratmeter kr/kvm	6 905	6 991	7 106	7 221
Skuldkvot %	7	8	8	9
Räntekänslighet %	8	9	9	9
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	97	97	97	98

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. Resultatet är negativt med hänsyn till årets planerade underhåll/investeringar. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
dispositionsfonden	3 076 890
årets resultat	-729 174
Summa balanserat resultat	2 347 716
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	629 700
tas ur fonden för yttre underhåll	-850 191
dispositionsfonden	2 568 207
Att i ny räkning överförs	2 347 716

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 529 348	2 302 476
Övriga rörelseintäkter		10 832	-
Summa rörelseintäkter		2 540 180	2 302 476
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 978 182	-2 000 843
Övriga externa kostnader	3	-138 761	-125 780
Personalkostnader		-133 223	-116 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 345	-306 345
Summa rörelsekostnader		-2 556 511	-2 549 894
Rörelseresultat		-16 331	-247 418
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 300	56 371
Räntekostnader		-766 142	-225 000
Summa finansiella poster		-712 842	-168 629
Resultat efter finansiella poster		-729 173	-416 047
Resultat före skatt		-729 173	-416 047
Årets resultat		-729 173	-416 047

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	18 627 372	18 933 717
Summa materiella anläggningstillgångar		18 627 372	18 933 717
Summa anläggningstillgångar		18 627 372	18 933 717
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 532	-
Övriga fordringar		84	1 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 063	17 875
Summa kortfristiga fordringar		70 679	19 843
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 358 877	4 963 970
Summa kassa och bank		4 358 877	4 963 970
Summa omsättningstillgångar		4 429 556	4 983 813
SUMMA TILLGÅNGAR		23 056 928	23 917 530

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		349 946	349 946
Fond för yttre underhåll		1 047 696	1 463 743
Summa bundet eget kapital		1 397 642	1 813 689
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 076 890	3 076 890
Årets resultat		-729 173	-416 047
Summa fritt eget kapital		2 347 717	2 660 843
Summa eget kapital		3 745 359	4 474 532
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	18 796 275	19 030 275
Summa långfristiga skulder		18 796 275	19 030 275
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskottsbetalda årsavgifter		207 582	195 485
Leverantörsskulder		78 429	130 849
Skatteskulder		31 885	25 822
Övriga skulder		61 126	53 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	136 272	7 071
Summa kortfristiga skulder		515 294	412 723
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 056 928	23 917 530

Kassaflödesanalys

	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-729 173	-416 047
Avskrivningar	306 345	306 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-422 828	-109 702
Kassaflöde från förändingar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-50 836	15 962
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	102 571	83 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-371 093	-10 170
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-234 000	-312 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234 000	-312 000
Årets Kassaflöde	-605 093	-322 171
Likvida medel vid årets början	4 963 970	5 286 141
Likvida medel vid årets slut	4 358 877	4 963 970

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter	2 449 548	2 226 936
Övrigt	79 800	75 540
Summa	2 529 348	2 302 476

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Snöröjning/sandning	43 219	38 703
Summa	43 219	38 703

Reparationer

Löpande underhåll	889 364	945 823
Trädgård	1 313	2 040
Summa	890 677	947 863

Taxebundna kostnader

El	40 584	55 203
Värme	298 708	284 362
Vatten	134 346	121 088
Sophämtning/renhållning	99 000	101 399
Summa	572 638	562 052

Övriga driftskostnader

Försäkring	56 811	60 002
Självrisk	7 500	
Kabel-tv	71 960	65 963
Förbrukningsmaterial	9 456	
Övrigt	6 891	18 364
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	319 030	307 896
Summa	471 648	452 225

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	1 978 182	2 000 843
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Kontorsomkostnader	918	37
Datakommunikation	79 744	73 837
Portokostnader	660	518
Förvaltningskostnader	47 504	42 528
Bankkostnader	4 615	3 620
Förenings o medlemsavgift	5 320	5 240
Summa	138 761	125 780

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 423 018	20 423 018
	20 423 018	20 423 018
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 368 811	-6 062 466
-Årets avskrivning enligt plan	-306 345	-306 345
-Markvärde	4 879 510	4 879 510
	-1 795 646	-1 489 301
Redovisat värde vid årets slut	18 627 372	18 933 717
Taxeringsvärde byggnader:	34 602 000	34 602 000
Taxeringsvärde mark:	12 460 000	12 460 000
	47 062 000	47 062 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	402 425	312 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 609 700	1 248 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	16 784 150	17 470 275
	18 796 275	19 030 275

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats %	Villkors- ändringsdag
SHB Hypotek	6 265 425	4,75 %	2024-02-28
SHB Hypotek	6 265 425	4,44 %	2024-02-28
SHB Hypotek	6 265 425	4,33 %	2024-02-28
	18 796 275		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	72 244	7 072
Upplupna kostnader	64 029	
	136 273	7 072

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	36 702 270	36 702 270
Pantbrev i fastigheten Ängsborgen 1		
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser är påbörjade eller planerade efter räkenskapsårets utgång.

Underskrifter

Eskilstuna 2024 - 05 - 20



Anders Håkansson
Ordförande



Robert Sjöberg



Rolf Ericsson



Jawdat Töckmadji



John Luu

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21



Tony Laine

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen Blomsterängen org.nr 769603-3690

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023 - 31/12 2023 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2023.

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 21/5 2024



Tony Laine