

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Blomsterhandlaren  
Org nr: 716402-1201



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blomsterhandlaren får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger in anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-14. Nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre underhållskostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 509 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strandsborg 1:1. Fastigheten finns på Borgdalsgången i Nyköping. Byggnaderna är uppförda 1990.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal | Kommentar   |
|---------------|-------|---|
| 2 rum och kök | 9     | 5 av föreningens 2 rok är sammanslagna och används till förskoleverksamhet. |
| 3 rum och kök | 14    |   |
| 4 rum och kök | 23    |   |

Bostäder bostadsrätt 4 490 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 892 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 892 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 49 tkr och planerat underhåll för 1 216 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr (33 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har under verksamhetsåret utfört nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning  | Belopp (tkr) |
|--|--------------|
| Utbyte lekplatsutrustning*   | 456          |
| Byte kanalfläktar  | 348          |
| Byte samtliga radiatorventiler   | 270          |
| Byte 1 st fjärrvärmeväxlare, byte 1 st cirkulationspump, byte insatser och termostater samt injustering. | 113          |
| Besiktning av 41 st fjärrvärmecentraler  | 29           |

\*Utbytt 2022, fakturerat 2023.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag     | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------|-------------------------------|
| Ronny Åberg         | Ordförande  | 2025                          |
| Maria Weiborn       | Sekreterare | 2025                          |
| Patrik Johansson    | Ledamot     | 2024                          |
| Maciej Wiczorek     | Ledamot     | 2024                          |
| Jerk Westin         | Ledamot     | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Björn Bentevik      | Auktoriserad revisor | 2024                          |

| Valberedning  | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------|-------------------------------|
| Åsa Al-Daheri | 2024                          |
| Peter Howard  | 2024                          |

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst 2 ledamöter tillsammans.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Inga tillkommande eller avgående medlemmar har skett under året. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019   |
|---|-------|-------|-------|-------|--------|
| Nettoomsättning                               | 3 322 | 3 412 | 3 401 | 3 118 | 3 223  |
| Resultat efter finansiella poster             | -21   | 726   | 1 061 | -689  | -2 111 |
| Soliditet %*                                  | 22    | 21    | 20    | 17    | 18     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 100   | 99    | 100   | 100   | 99     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 739   | 759   | 757   | 694   | 717    |
| Energikostnad kr/kvm                          | 46    | 40    | 43    | 44    | 43     |
| Sparande kr/kvm                               | 379   | 394   | 390   | 334   | 336    |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 6 654 | 6 765 | 6 876 | 6 988 | 7 305  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 6 654 | 6 765 | 6 876 | 6 988 | 7 305  |
| Räntekänslighet %                             | 9,0   | 8,9   | 9,1   | 10,1  | 10,2   |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                    | Bundet           |                       | Fritt                  |                   |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
|                                      | Medlemsinsatser  | Underhålls-<br>- fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 2 730 819        | 16 676                | 4 904 964              | 725 582           |
| Disposition enl.<br>årsstämmobeslut  |                  |                       | 725 582                | -725 582          |
| Reservering underhållsfond           |                  | 149 676               | -149 676               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                  | -166 352              | 166 352                |                   |
| Årets resultat                       |                  |                       |                        | -21 281           |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>2 730 819</b> | <b>0</b>              | <b>5 647 222</b>       | <b>-21 281</b>    |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                  |
|---|------------------|
| Balanserat resultat                     | 5 630 545        |
| Årets resultat                          | -21 281          |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -149 676         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 166 352          |
| <b>Summa</b>                            | <b>5 625 940</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **5 625 940**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                               |       |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 321 989                | 3 411 647                |
| Övriga rörelseintäkter                                    | Not 3 | 14 120                   | 18 615                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                              |       | <b>3 336 109</b>         | <b>3 430 262</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                   |       |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4 | -2 216 937               | -1 547 148               |
| Övriga externa kostnader                                  | Not 5 | -149 928                 | -122 401                 |
| Personalkostnader   | Not 6 | -92 296                  | -79 696                  |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar      | Not 7 | -509 148                 | -509 148                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                             |       | <b>-2 968 309</b>        | <b>-2 258 393</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                    |       | <b>367 800</b>           | <b>1 171 869</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                 |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella<br>anläggningstillgångar |       | 13 722                   | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter          |       | 99 532                   | 14 502                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                | Not 8 | -502 335                 | -460 790                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                           |       | <b>-389 081</b>          | <b>-446 287</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                  |       | <b>-21 281</b>           | <b>725 582</b>           |
| <br>  |       |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                                     |       | <b>-21 281</b>           | <b>725 582</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 32 687 363        | 33 168 107        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 10 | 298 217           | 326 620           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>32 985 579</b> | <b>33 494 727</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |        | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>32 988 379</b> | <b>33 497 527</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |        | -519              | 7 137             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 147 456           | 40 739            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>146 937</b>    | <b>47 876</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                |        | 910 476           | 868 249           |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>910 476</b>    | <b>868 249</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 12 | 4 633 931         | 5 069 336         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 633 931</b>  | <b>5 069 336</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>5 691 345</b>  | <b>5 985 461</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>38 679 724</b> | <b>39 482 988</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 2 730 819         | 2 730 819         |
| Fond för yttre underhåll                     | 0                 | 16 676            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>2 730 819</b>  | <b>2 747 495</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 5 647 221         | 4 904 964         |
| Årets resultat                               | -21 281           | 725 582           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>5 625 940</b>  | <b>5 630 545</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>8 356 759</b>  | <b>8 378 040</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13            | 21 835 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>21 835 000</b> | <b>22 455 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13            | 8 040 000         |
| Leverantörsskulder                           | 40 167            | 315 969           |
| Skatteskulder                                | 22 499            | 100 315           |
| Övriga skulder                               | 23 141            | 19 040            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14            | 362 158           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>8 487 965</b>  | <b>8 649 948</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>38 679 724</b> | <b>39 482 988</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster   | -21 281          | 725 582          |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>                    |                  |                  |
| Avskrivningar   | 509 148          | 509 148          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>487 867</b>   | <b>1 234 730</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                                     | -99 061          | 2 349            |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)  | -281 983         | 325 361          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>106 823</b>   | <b>1 562 439</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Förändring av skuld   | -500 000         | -500 000         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-500 000</b>  | <b>-500 000</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-393 177</b>  | <b>1 062 439</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets början</b>  | <b>5 937 585</b> | <b>4 875 146</b> |
| <b>Likvidamedel vid årets slut</b>  | <b>5 544 408</b> | <b>5 937 585</b> |
| <b>Upplysning om betalda räntor</b>   |                  |                  |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning                                     |                  |                  |
| <b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>  | <b>1</b>         | <b>0</b>         |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 100      |
| Fiberanslutning       | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

#### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 3 266 774                | 3 416 724                |
| Hyror, garage                | 2 400                    | 2 400                    |
| Vattenavgifter               | 52 815                   | -7 477                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 321 989</b>         | <b>3 411 647</b>         |

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 2 100                    | 3 616                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -5                       | -1                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 0                        | 15 000                   |
| Försäkringsersättningar                | 12 025                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>14 120</b>            | <b>18 615</b>            |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -1 216 049               | -532 846                 |
| Reparationer                         | -49 320                  | -60 011                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -352 906                 | -337 212                 |
| Försäkringspremier                   | -97 767                  | -92 378                  |
| Kabel- och digital-TV                | -70 448                  | -63 029                  |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                        | -5 175                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -62 215                  | -31 551                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | 40 850                   | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -7 993                   | -33 632                  |
| Fordons- och maskinkostnader         | -62                      | -137                     |
| Vatten                               | -165 036                 | -141 555                 |
| Fastighetsel                         | -41 304                  | -38 410                  |
| Sophantering och återvinning         | -91 110                  | -84 191                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -103 578                 | -127 020                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 216 937</b>        | <b>-1 547 148</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -116 500                 | -92 509                  |
| Lokalkostnader                             | 0                        | -600                     |
| IT-kostnader                               | -1 199                   | -899                     |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -11 062                  | -10 906                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -9 904                   | -1 849                   |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -14                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 100                   | -4 806                   |
| Representation                             | 0                        | -1 920                   |
| Telefon och porto                          | 0                        | -145                     |
| Tidskrifter och facklitteratur             | 0                        | -5 580                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 660                   | 0                        |
| Köpta tjänster                             | -2 253                   | -1 924                   |
| Bankkostnader                              | -1 250                   | -1 250                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-149 928</b>          | <b>-122 401</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -42 500                  | -35 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -29 652                  | -24 000                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -3 000                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -594                     |
| Sociala kostnader                                     | -20 144                  | -17 102                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-92 296</b>           | <b>-79 696</b>           |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|  | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -480 744                 | -480 744                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -28 404                  | -28 404                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-509 148</b>          | <b>-509 148</b>          |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -500 428                 | -447 099                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -1 907                   | 0                        |
| Övriga finansiella kostnader                            | 0                        | -13 691                  |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-502 335</b>          | <b>-460 790</b>          |

**Not 9 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 48 074 434        | 48 074 434        |
| Mark  | 312 400           | 312 400           |
|   | <b>48 386 834</b> | <b>48 386 834</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>48 386 834</b> | <b>48 386 834</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -15 218 727        | -14 737 983        |
|           | <b>-15 218 727</b> | <b>-14 737 983</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -480 744        | -480 744        |
|                             | <b>-480 744</b> | <b>-480 744</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-15 699 471</b> | <b>-15 218 727</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>32 687 363</b> | <b>33 168 107</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 32 374 963 | 32 855 707 |
| Mark      | 312 400    | 312 400    |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|--|-----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Installationer   | 426 033         | 426 033        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>426 033</b>  | <b>426 033</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                |
| Installationer   | -99 413         | -71 009        |
|  | <b>-99 413</b>  | <b>-71 009</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                |
| Installationer   | -28 404         | -28 404        |
|  | <b>-28 404</b>  | <b>-28 404</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                |
| Installationer   | -127 816        | -99 413        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-127 816</b> | <b>-99 413</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>298 217</b>  | <b>326 620</b> |
| <b>Varav</b>   |                 |                |
| Installationer   | 298 217         | 326 620        |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 110 955        | 0             |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 1 664          | 23 127        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 18 753         | 17 612        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 16 085         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>147 456</b> | <b>40 739</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 4 633 931        | 5 069 336        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 633 931</b> | <b>5 069 336</b> |



**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån  | 29 875 000        | 30 375 000        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -100 000          | -500 000          |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -7 940 000        | -7 420 000        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>21 835 000</b> | <b>22 455 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB         | 4,29%      | 2027-09-15          | 7 420 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 7 420 000,00         |
| SBAB         | 1,03%      | 2024-10-11          | 1 920 000,00         | 0,00                    | 400 000,00         | 1 520 000,00         |
| SBAB         | 1,33%      | 2024-12-06          | 6 420 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 6 420 000,00         |
| SBAB         | 1,40%      | 2025-08-15          | 7 195 000,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 7 095 000,00         |
| SBAB         | 1,30%      | 2026-12-11          | 7 420 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 7 420 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>30 375 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>500 000,00</b>  | <b>29 875 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr på långfristiga lån samt omförhandla lån om 7 940 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna driftskostnader                                  | 39 800         | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 46 102         | 0              |
| Upplupna elkostnader                                      | 10 840         | 9 697          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 265 416        | 284 927        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>362 158</b> | <b>294 624</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 45 542 000 | 45 542 000 |

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat sen verksamhetsårets utgång.

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Blomsterhandlaren**  
Org.nr 716402-1201

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blomsterhandlaren 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 revisionsred 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

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

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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.

Nyköping den 9 april 2024

  
Björn Bentevik  
Auktoriserad revisor



**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Nyköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Ronny Åberg

\_\_\_\_\_  
Maria Weiborn

\_\_\_\_\_  
Jerk Westin

\_\_\_\_\_  
Maciej Wiczorek

\_\_\_\_\_  
Patrik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats,

Rådek KB

\_\_\_\_\_  
Björn Bentevik  
Auktoriserad revisor

# Verification

Transaction 09222115557514356573

## Document

### Brf Blomsterhandlaren Årsredovisning 2023

Main document

19 pages

Initiated on 2024-04-03 15:05:22 CEST (+0200) by

Christian Johansson (CJ)

Finalised on 2024-04-09 14:49:03 CEST (+0200)

## Initiator

### Christian Johansson (CJ)

Riksbyggen

christian.johansson@riksbyggen.se

## Signatories

### Ronny Åberg (RÅ)

ronnyaberg72@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Ronny Mikael Åberg"

Signed 2024-04-04 11:10:24 CEST (+0200)

### Maria Weiborn (MW1)

Weiborn77@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIA WEIBORN"

Signed 2024-04-09 13:08:12 CEST (+0200)

### Jerk Westin (JW)

jerk\_ohlson\_westin@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JERK OLSSON WESTIN"

Signed 2024-04-03 20:05:17 CEST (+0200)

### Maciej Wieczorek (MW2)

maciek.wieczorek@ssab.com



The name returned by Swedish BankID was "Maciej Cezary Wieczorek"

Signed 2024-04-08 22:15:22 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557514356573

**Patrik Johansson (PJ)**

*patrik.johansson@hotmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "Hans Patrik Johansson"*

*Signed 2024-04-08 19:33:39 CEST (+0200)*

**Björn Bentevik (BB)**

*bjorn.bentevik@radek.se*



*The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN BENTEVIK"*

*Signed 2024-04-09 14:49:03 CEST (+0200)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# Bostadsrättsföreningen Blomsterhandlaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blomsterhandlaren i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

