



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Blomstergången i Växjö



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blomstergången i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769636-4087 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Växjö kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Skuren 1 | | 2019 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 18 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2070 |

Totalt 18 objekt

2070

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|
| Sandra Alftin | Ordförande | 2022-12-19 |
| Åsa Månsson | Ledamot | 2022-12-19 |
| Per-Olof Larsson | Ledamot | 2023-12-07 |
| Johan Pettersson | Ledamot | 2023-12-07 |
| Murat Kera | Ledamot | 2022-12-19 |
| Michael Kautto Åslund | Ledamot | 2022-12-19 |
| Oskar Trolle-Heikkilä | Ledamot | 2023-12-07 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: styrelseledamöterna Åsa Månsson, Sandra Alftin och Oskar Trolle Heikkilä.



Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åsa Månsson, Sandra Alftin, Per-Olof Larsson, Johan Pettersson, Murat Kera, Michael Kautto Åslund och Oskar Trolle-Heikkilä.

Revisor har varit: Håkan Fransson från Advice Revision i Växjö AB vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Matti Nordström och Julia Jaime, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar, varav en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-11-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2023 | Investerat i 4 laddstolpar med 8 laddpunkter |
| 2023 | OVK besiktning |
| 2023 | Service på samtliga FTX aggregat |
| 2023 | Oljat in träpanel på cykelskjul |
| 2023 | Slipat och oljat sandlådssargen samt bytt sand |
| 2023 | Målat och lackat golv i miljöhus |
| 2023 | Beskurit träden |
| 2023 | Samtliga altandäck och skiljeväggar har oljats in och bekostats av medlemmarna själva. |
| 2023 | Trässtaketen vid samtliga entréer har oljats in och bekostats av medlemmarna själva |
| 2023 | Installerat frånluftsfläkt i miljöhus |
| 2023 | Kärلتvätt av samtliga kärl |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Följande kostnader och åtgärder för underhåll har vi i förening tillsammans beslutat att göra själva, för att hålla nere kostnaderna:

- Inoljning av altandäck, skärmväggar och staket vid entréer.
- Pergolan kommer vi att måla gemensamt i föreningen.
- Vi har även byte av FTX filter 2 gånger/år där kostnaden för filter går på föreningens budget och bytet görs av

medlemmarna, dom dammsuger även och underhåller, efter rådgivning av besiktningsföretaget.

Kostnader som vi kommer att undersöka närmare:

- Det ligger en målning av fasaden 2027, men då det endast gått 8 år, kommer vi undersöka det närmare om det måste göras då eller senare.
- Även målning av fönsterbleck och sockelbleck kommer vi att undersöka.

| Årtal | Ändamål |
|-------|--|
| 2024 | Måla och lacka golv i cykelverkstad (trädgårdsbod) i stället för dammbindning |
| 2024 | Slamsugning av brunnar |
| 2025 | Oljning av avskärmingsplank (bekostas och görs av medlemmarna) |
| 2025 | Oljning staket vid parkeringar |
| 2025 | Pågrusning av gångarna på innergården (görs av föreningen) |
| 2025 | Slipning och lackning av sandlådesarg |
| 2026 | Spolning av avloppsstammar |
| 2027 | Lasering av tak i cykelverkstad |
| 2027 | Målning av pergola (görs av föreningen) |
| 2027 | Oljning av samtliga altaner och skärmväggar (görs och bekostas av medlemmarna) |
| 2029 | Beskärning träd |
| 2029 | Komplettering fogar tegelsockel i växthuset |
| 2029 | Slamsugning av brunnar |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 90 | 277 | 238 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 153 | 10 247 | 10 333 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 10 153 | 10 247 | 10 333 |
| Räntekänslighet, % | 17 | 20 | 20 |
| Energikostnad, kr/kvm | 113 | 155 | 114 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 610 | 511 | 511 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 92 | 72 | 80 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 660 | 710 | 640 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 318 | 1 469 | 1 325 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -253 | 150 | 70 |
| Soliditet, % | 64 | 64 | 64 |

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. 2023 ingår intäkter för el med 150 072 kr och intäkter för vatten med 54 713 kr i årsavgifter.

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.

Upplysning vid förlust : Till följd av ökade räntekostnader har förening en förlust om 253 tkr. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 20% från 1 januari 2024. Enligt fastställd budget 2024 får föreningen positivt likviditetsflöde, vilket betyder att inflödet av pengar är större än utflödet.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 37 764 000 | 0 | 0 | 37 764 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 207 000 | 0 | 103 500 | 310 500 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 37 971 000 | 0 | 103 500 | 38 074 500 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 118 993 | 149 814 | -103 500 | 165 307 |
| Årets resultat, kr | 149 814 | -149 814 | -253 076 | -253 076 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 268 807 | 0 | -356 576 | -87 769 |
| S:a eget kapital, kr | 38 239 807 | 0 | -253 076 | 37 986 731 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 103 500 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 165 307 |
| Årets resultat, kr | -253 076 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -87 769 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -103 500 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -191 269 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 317 922 | 1 469 364 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 48 946 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 1 366 868 | 1 469 364 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -388 901 | -458 808 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -79 368 | -81 333 |
| Personalkostnader | Not 6 | -10 514 | 0 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -439 081 | -423 333 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -917 863 | -963 474 |
| RÖRELSERESULTAT | | 449 005 | 505 890 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 306 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -702 388 | -356 076 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -702 082 | -356 076 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -253 076 | 149 814 |
| ÅRETS RESULTAT | | -253 076 | 149 814 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 58 134 382 | 58 494 723 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>58 134 382</u> | <u>58 494 723</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>58 134 382</u> | <u>58 494 723</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 154 071 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 616 789 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 37 993 | 40 058 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>654 781</u> | <u>194 129</u> |
| Kassa och bank | Not 11 | 385 111 | 979 355 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>385 111</u> | <u>979 355</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 039 892</u> | <u>1 173 484</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>59 174 274</u> | <u>59 668 207</u> |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 764 000 | 37 764 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 310 500 | 207 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 38 074 500 | 37 971 000 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 165 307 | 118 993 |
| Årets resultat | | -253 076 | 149 814 |
| <i>Summa ansamlad förlust</i> | | -87 769 | 268 807 |
| Summa eget kapital | | 37 986 731 | 38 239 807 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 13 861 566 | 21 034 896 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 13 861 566 | 21 034 896 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 7 154 966 | 176 912 |
| Leverantörsskulder | | 46 626 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 | 600 | 600 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 123 786 | 215 992 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 7 325 978 | 393 504 |
| Summa skulder | | 21 187 544 | 21 428 400 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 59 174 274 | 59 668 207 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 449 005 | 505 890 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 439 081 | 423 333 |
| | <u>888 086</u> | <u>929 223</u> |
| Erhållen ränta | 306 | 0 |
| Erlagd ränta | -730 299 | -326 816 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>158 094</u> | <u>602 407</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 87 153 | -154 615 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | -17 669 | 206 342 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>227 578</u> | <u>654 134</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i markanläggningar | -78 740 | 0 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-78 740</u> | <u>0</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -195 276 | -354 424 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-195 276</u> | <u>-354 424</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -46 438 | 299 710 |
| Likvida medel vid årets början | 979 355 | 679 645 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>932 917</u> | <u>979 355</u> |
| | -46 438 | 299 710 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 5 år |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens ekonomiska plan. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråk tagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 1 261 673 | 1 056 888 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 8 400 | 0 |
| Konsumtionsavgift el | 19 578 | 0 |
| Övriga intäkter i verksamheten | 0 | 412 392 |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 3 938 | 0 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 24 333 | 84 |
| | <u>1 317 922</u> | <u>1 469 364</u> |
| *2023 ingår intäkter för el med 150 072kr och intäkter för vatten med 54 713kr. | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Elstöd | 48 946 | 0 |
| | <u>48 946</u> | <u>0</u> |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -36 077 | -42 287 |
| El | -172 390 | -238 392 |
| Vatten | -61 974 | -82 629 |
| Renhållning | -44 969 | -48 537 |
| Obligatoriska besiktningar | -1 875 | 0 |
| Förvaltningskostnader | -16 485 | -6 801 |
| Försäkringar | -43 167 | -40 162 |
| Övriga driftskostnader | -11 965 | 0 |
| | <u>-388 901</u> | <u>-458 808</u> |
| Specifikation till periodiskt underhåll | | |
| Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Externt revisionsarvode | -14 300 | -12 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -59 619 | -57 264 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -4 463 | 0 |
| Föreningsverksamhet | -450 | 0 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -536 | -341 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | -11 228 |
| | <u>-79 368</u> | <u>-81 333</u> |
| Not 6 PERSONALKOSTNADER | | |
| Medelantal anställda | <1 | <1 |
| Arvode till styrelsen | -8 000 | 0 |
| Sociala avgifter | -2 514 | 0 |
| | <u>-10 514</u> | <u>0</u> |
| Not 7 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -423 333 | -423 333 |
| Markanläggningar | -15 748 | 0 |
| | <u>-439 081</u> | <u>-423 333</u> |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Not 8 BYGGNADER OCH MARK | | | | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 50 800 000 | 50 800 000 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 9 000 000 | 9 000 000 | | | |
| Årets investering markanläggning | 78 740 | 0 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 59 878 740 | 59 800 000 | | | |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | | | |
| Ingående avskrivningar byggnader | -1 305 277 | -881 944 | | | |
| Årets avskrivningar byggnader | -423 333 | -423 333 | | | |
| Årets avskrivningar markanläggningar, laddstolpar | -15 748 | 0 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -1 744 358 | -1 305 277 | | | |
| Utgående redovisat värde | 58 134 382 | 58 494 723 | | | |
| Redovisade värden byggnader | 49 071 390 | 49 494 723 | | | |
| Redovisade värden mark | 9 000 000 | 9 000 000 | | | |
| Redovisade värden markanläggningar | 62 992 | 0 | | | |
| Fastighetsbeteckning: Skuren 1 | | | | | |
| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
| Bostäder hyreshus | 2019 | 35 000 000 | 6 200 000 | 41 200 000 | 41 200 000 |
| | | 35 000 000 | 6 200 000 | 41 200 000 | 41 200 000 |
| Ställda säkerheter | | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckning | | | | 22 036 000 | 22 036 000 |
| varav i eget förvar | | | | 0 | 0 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 22 036 000 | 22 036 000 |
| Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR | | | | | |
| Avräkning HSB | 547 805 | 0 | | | |
| Skattekonto | 49 299 | 0 | | | |
| Övriga fordringar | 19 685 | 0 | | | |
| | 616 789 | 0 | | | |
| Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | | | | | |
| Förutbetald försäkring | 37 993 | 0 | | | |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | 0 | 35 568 | | | |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 4 490 | | | |
| | 37 993 | 40 058 | | | |
| Not 11 KASSA OCH BANK | | | | | |
| Nordea | 385 111 | 979 355 | | | |
| | 385 111 | 979 355 | | | |

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek AB | 1,65% | 2024-11-20 | 7 051 510 | 73 456 |
| SBAB | 4,21% | 2026-11-17 | 7 033 145 | 73 456 |
| SBAB | 3,47% | 2027-11-17 | 6 931 877 | 30 000 |
| | | | 21 016 532 | 176 912 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 13 861 566 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | | 103 456 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | | 7 051 510 |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld | | | | 7 154 966 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | | 3,11% |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | | 707 648 |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | | | | 20 131 972 |
| Finns det Swap-avtal i föreningen? | | | | Nej |

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 600 | 600 |
| | 600 | 600 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden | 8 000 | 0 |
| Upplupna sociala avgifter | 2 514 | 0 |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 20 606 | 0 |
| Upplupna räntekostnader | 16 507 | 44 418 |
| Upplupen revision | 13 800 | 0 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 62 359 | 123 492 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 48 082 |
| | 123 786 | 215 992 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Sandra Alftin.....
Michael Kautto Åslund.....
Murat Kera.....
Oskar Trolle-Heikkilä.....
Per-Olof Larsson.....
Johan Pettersson.....
Åsa Månsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor
Advice Revision i Växjö AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blomstergången i Växjö

Org.nr 769636-4087

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blomstergången i Växjö 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 Bostadsrättsföreningen Blomstergången i Växjö 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Håkan Fransson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Blomstergången i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SANDRA ALFTIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 17:28:41



MURAT KERA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:03:51



MICHAEL KAUTTO ÅSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 18:30:38



ÅSA MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 17:04:50



PER-OLOF LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 22:42:38



JOHAN PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:04:10



OSKAR TROLLE-HEIKKILÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 08:51:12



HÅKAN FRANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:14:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Blomstergången i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN FRANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:16:12



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.