



# 2023

ÅRSREDOVISNING  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BLOMBACKEN

Bostadsrättsföreningen Blombacken  
Org.nr 769600-4436

**STORHOLMEN**  
*förvaltning*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4
<b>Ekonomi</b>	<b>5</b>
Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13
<b>Revisionsberättelse</b>	

Styrelsen för BRF Blombacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Södertälje. 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 i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsläget eller lokal.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kättingen 2, Högbergsgatan 15-19, Södertälje. Fastighetens taxeringsvärde: 36 200 000 kr, varav byggnadsvärde 27 000 000 kr. Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 4 174 kvm. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2546.9 kvm, varav 1 949 kvm utgör lägenhetsyta. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg och Partners Insurance Consulting AB).

### Styrelsen

De som ingått i styrelsen under verksamhetsåret är:

Mats Lek - Ordförande

Gunilla Jenby- Kassör

Jolanta Puzio-Bergkvist- Ledamot

Nils Rönnqvist- Ledamot

Annette Lind Solbjerg- Ledamot

Erik Söderkvist- Avgick 2023-12-18

Piotr Szczepaniak - Suppleant

### Revisor

Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen som beställdes från HSB 2014 är genomgången och uppdaterad. En lägenhetsöverlåtelse har genomförts under 2023. Från 1a juli genomfördes en höjning av avgiften med 3% samt avgiften för parkeringsplatser med 50 kr per plats.

Föreningen har under året haft tre försäkringsärenden avseende vattenskador. Resultatpåverkan av dessa har hanterats inom ramen för föreningens budget. På grund av det ekonomiska läget har föreningen valt att inte genomföra några andra större aktiviteter.

Blombackennytt skickades ut tre gånger till alla medlemmar. Under året genomfördes ett antal gemensamma aktiviteter både ute och inne. Vårstädning i maj, trädgårdskväll i juli, trivselkväll i augusti och höststädning i oktober. Året avslutades med Glöggafton i slutet av november.

### **Medlemsinformation**

Nya regler kring medlemsräkning och rösträtt i bostadsrättsföreningar gör att varje lägenhet endast räknas som en medlem tillskillnad från tidigare då varje bostadsrättsinnehavare räknades som en medlem med en rösträtt. Medlemsantalet har då justerats från tidigare 34 till 23.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 893	1 799	1 792	1 794
Resultat efter finansiella poster	48	-94	156	39
Soliditet (%)	46,2	45,6	45,3	44,7
Balansomslutning	28 880	29 222	29 561	29 634
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	879	867	867	867
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	7 781	7 935	8 093	8 247
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	7 781	7 935	0	0
Elkostnad/kvm (totalyta) (kr)	41	47	32	20
Värmekostnad/kvm boyta	166	159	167	154
Vattenkostnad/kvm (totalyta) (kr)	20	32	29	27
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)	227	238	0	0
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	314	282	0	0
Räntekänslighet (%)	8,8	9,2	0,0	0,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	0,8	0,9	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 1 950 kvm varav 1 950 kvm bostadsrättsyta och 0 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 600 000	846 537	947 435	-94 293	<b>13 299 679</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		108 600	-108 600		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-94 293	94 293	<b>0</b>
Årets resultat				47 815	<b>47 815</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>11 600 000</b>	<b>955 137</b>	<b>744 542</b>	<b>47 815</b>	<b>13 347 494</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	744 543
Årets resultat	47 815
	<b>792 358</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	81 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-255 679
I ny räkning överföres	967 037
	<b>792 358</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 893 277	1 799 124
Övriga rörelseintäkter		221 000	61
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 114 277</b>	<b>1 799 185</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 412 396	-1 259 085
Övriga externa kostnader		-1 600	0
Personalkostnader	4	-57 686	-51 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 590	-309 590
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 781 272</b>	<b>-1 620 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>333 005</b>	<b>178 595</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 770	-204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 960	-272 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 190</b>	<b>-272 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47 815</b>	<b>-94 293</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>47 815</b>	<b>-94 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>47 815</b>	<b>-94 293</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	27 765 554	28 075 144
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 765 554</b>	<b>28 075 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 765 554</b>	<b>28 075 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		9 077	6 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 382	39 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>55 459</b>	<b>45 881</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 059 919	1 101 241
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 059 919</b>	<b>1 101 241</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 115 378</b>	<b>1 147 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 880 932</b>	<b>29 222 266</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 600 000	11 600 000
Fond för yttre underhåll		955 137	846 537
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 555 137</b>	<b>12 446 537</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		744 543	947 436
Årets resultat		47 815	-94 293
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>792 358</b>	<b>853 143</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 347 495</b>	<b>13 299 680</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	10 003 536	15 172 542
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 003 536</b>	<b>15 172 542</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 169 006	300 000
Leverantörsskulder		88 162	219 147
Skatteskulder		2 711	3 312
Övriga skulder		1 736	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	268 286	227 585
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 529 901</b>	<b>750 044</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 880 932</b>	<b>29 222 266</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		47 815	-94 293
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		309 590	309 590
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>357 405</b>	<b>215 297</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 578	-5 653
Förändring av leverantörsskulder		-130 985	142 811
Förändring av kortfristiga skulder		-158 164	-5 038 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>58 678</b>	<b>-4 686 472</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-100 000	-300 000
Upptagna lån		0	4 951 273
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-100 000</b>	<b>4 651 273</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-41 322</b>	<b>-35 199</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 101 241	1 136 440
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 059 919</b>	<b>1 101 241</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 714 560	1 689 201
Hyror garage och parkeringsplatser	91 700	31 400
Hyror carport	32 538	75 600
Uteblivna hyror garage	-5 100	-1 200
Elavgift laddstolpe	8 023	4 122
Övriga fakturerade kostnader	50 243	0
Överlåtelseavgifter	1 313	0
	<b>1 893 277</b>	<b>1 799 123</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel material	7 938	180
Hyror p-platser	5 311	21 168
El	79 938	91 132
Värme	324 104	310 074
Vatten och avlopp	39 566	62 601
Sophantering	48 631	45 678
Snöröjning	37 457	24 802
Trädgårdsskötsel	0	899
Bevakning/jour	3 639	2 051
Trappstädning	41 189	32 022
Reparationer	209 992	37 862
Planerat underhåll	255 679	272 399
Underhåll gård och park	0	61 900
Övriga driftkostnader	0	2 130
Hisskostnader	16 029	5 438
Larm, hiss, porttelefon	8 586	9 808
Fastighetsavgift	36 415	34 632
Fastighetsförsäkringar	47 774	36 188
Serviceavtal	3 803	12 540
Gemensam TV-anläggning	0	84 911
Bredband	94 011	1 667
Kostnader föreningsstämma	13 901	1 996
Övriga föreningskostnader	4 730	22 625
Arvode ekonomisk förvaltning	26 485	6 594
Arvode förvaltning beställningar	74 232	10 432
Administrationskostnader	4 217	35 101
Revisionsarvode	15 813	14 875
Bankkostnader	2 487	2 758
Övriga kostnader	8 171	14 622
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	2 297	0
	<b>1 412 395</b>	<b>1 259 085</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	47 500	42 500
Sociala avgifter	10 186	9 415
	<b>57 686</b>	<b>51 915</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 319 360	33 319 360
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 319 360</b>	<b>33 319 360</b>
Ingående avskrivningar	-5 244 215	-4 934 625
Årets avskrivningar	-309 590	-309 590
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 553 805</b>	<b>-5 244 215</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 765 555</b>	<b>28 075 145</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	<b>36 200 000</b>	<b>36 200 000</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	14 181	12 331
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 201	27 211
	<b>46 382</b>	<b>39 542</b>

#### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,33	2026-03-30	5 252 263	5 352 263
Stadshypotek	1,53	2024-03-01	5 069 006	5 169 006
Stadshypotek	2,88	2027-04-30	4 851 273	4 951 273
			<b>15 172 542</b>	<b>15 472 542</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	300 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgår till 13 672 542kr.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	23 659 000	23 659 000
	<b>23 659 000</b>	<b>23 659 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	37 730	38 486
Förutbetalda intäkter	155 972	113 493
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader	57 084	58 106
	<b>268 286</b>	<b>227 585</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lek  
Ordförande

Gunilla Jenby  
Ledamot

Nils Rönnqvist  
Ledamot

Anette Lind Solbjerg  
Ledamot

Jolanta Puzio-Bergkvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

LR Revision & Redovisning AB,

Jens Forneng  
Auktoriserad revisor

Börje Axelsson  
Intern revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MATS LEK (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 30c765b4510afe[...]cfd39827521df

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-21 10:48:13 UTC



## JOLANTA EWA PUZIO BERGKVIST (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: a35ee1b35900bb[...]25fa82c25334c

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-05-21 11:12:33 UTC



## Gunilla Jenby (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: bd31e8f3ef3274[...]8ce7e6885dfbf

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-21 15:07:34 UTC



## Annette Lind Solbjerg (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: cd91621ec59832[...]dc2ef75c3e948

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-21 15:36:15 UTC



## NILS RÖNNQVIST (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

Serienummer: 74b173267a4d54[...]bc24870229ef1

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-05-21 17:45:58 UTC



## Jens Gunnar Forneng (SSN-validerad)

### Extern Revisor

Serienummer: 5058dc3009ec26[...]cdc03f1603d97

IP: 188.149.xxx.xxx

2024-05-21 19:05:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**BÖRJE AXELSSON (SSN-validerad)**

Intern Revisor

Serienummer: 7946eb601451e9[...]8d4d218446574

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-05-22 08:18:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>