

Årsredovisning

för

Brf Blomman

733600-0315

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Blomman i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31, föreningens 58:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Styrelse

Christer Johansson	ordförande
Katarina Enarsson	vice ordförande
Anneli Johansson	sekreterare
Inga-Lill Carlsson	ledamot
Ake Nilsson	ledamot

Styrelsesuppleant

Inger Olsson

Revisor

Rolf Reimer

Revisorssuppleant

Maria Hjelm

Valberedning

Marie Persson
Karl Mässing

Festkommitté

Ilse Thrans
Eva Nilsson

Förvaltning

Styrelsen har svarat för beställningar av varor och tjänster till föreningen. MTI AB/Daniel Johansson har enligt avtal svarat för inre och yttre skötsel av fastigheten. Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

Sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman genomfördes den 22 maj 2024. Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Blomman 23 med adress: Hallströmsgatan 11-13-15 i Västervik, där 3 st bostadshus uppförts färdigställda år 1965 och innehållande 36 st bostadsrättslägenheter samt 1 st lokal vilken är uthyrd enligt avtal. Dessutom finns ett gästrum för uthyrning. Marken innehas med äganderätt. Inom föreningen uthyres 22 st garageplatser i storgaraget och 3 st MC/mopedplatser.

Lägenhetsfördelning

9 st 4 rum+kök
16 st 3 rum+kök
2 st 2 rum+kök
9 st 1 rum+kök

Bostadsyta:	2 462 kvm
Lokalyta:	62 kvm
Garageyta:	527 kvm
Tomtyta:	3 070 kvm

Medlemsantal

Antal medlemmar vid årets början	41
Antal medlemmar vid årets slut	44

Fyra bostadsrätter har överlåtit under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2024 med 5%.

Enligt beslut vid styrelsemöte den 6 nov 2024 är årsavgifterna höjda med 8% från och med den 1 jan 2025.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

TV/fiber

Fastigheten är ansluten till kommunens öppna fibernät.
Föreningen har avtal med Telia gällande kollektiv anslutning för bredband 100/100 samt TV paket Lagom.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under år 2023 genomfördes en radonmätning i lägenheter och källare, varpå 6 st lägenheter visade på ett mätresultat över referensvärde.
Arbete för att åtgärda ventilationen i dessa lägenheter påbörjades samma år och har även pågått under 2024. Under året till en kostnad på 42 775 kr.

Övrigt

Under året valde Ludvig & Co att säga upp avtalet för omförhandling. Styrelsen accepterade den nya offerten och nytt avtal är tecknat från 1 januari 2025.

För att erhålla bättre ränta på likvida medel har 1.500.000 kr varit placerade på fasträntekonton under året.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 849	1 761	1 740	1 737	1 745
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	-52	-205	259	282
Total låneskuld (tkr)	6 585	6 769	6 940	7 124	7 307
Skuldsättning per kvm (kr)	2 674	2 749	2 818	2 893	2 968
Soliditet (%)	29	29	29	30	27
Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)	93	93	95	0	0
Årsavgift per kvm (kr)	701	666	668	0	0
Sparande per kvm (kr)	133	139	165	0	0
Räntekänslighet (%)	4	4	4	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	281	257	233	0	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för åren 2020-2021.

I årsavgift per kvm samt energikostnad per kvm ingår elavgifter som debiteras vidare till medlemmarna med i genomsnitt 28 kr/kvm år 2024 och 26 kr/kvm år 2023.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 503 920
årets vinst	23 660
	1 527 580

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	17 225
i ny räkning överföres	1 510 355
	1 527 580

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av föreningens underhållsfond:

Ingående behållning	1 144 120
Uttag under året	-42 775
Överföring till fond	60 000
Utgående behållning	1 161 345

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 848 862 1 848 862	1 760 729 1 760 729
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-1 258 963	-1 253 796
Övriga externa kostnader	4	-113 891	-113 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 721 -1 677 575	-304 721 -1 672 281
Rörelseresultat		171 287	88 448
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	80 070	64 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-227 697 -147 627	-205 420 -140 880
Resultat efter finansiella poster		23 660	-52 432
Årets resultat		23 660	-52 432

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	7 330 523	7 604 166
Installationer och inventarier	8	151 966	183 044
		7 482 489	7 787 210
Summa anläggningstillgångar		7 482 489	7 787 210

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	0
Övriga fordringar	9	2 488	3 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	80 912	63 109
		84 833	66 399

<i>Kassa och bank</i>	11	2 640 346	2 457 067
		2 640 346	2 457 067

Summa omsättningstillgångar		2 725 179	2 523 466
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		10 207 668	10 310 676
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

313 510

313 510

Fond för yttre underhåll

1 144 120

1 198 942

1 457 630

1 512 452

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 503 920

1 501 530

Årets resultat

23 660

-52 432

1 527 580

1 449 098

Summa eget kapital

2 985 210

2 961 550

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

5 176 906

6 585 326

Summa långfristiga skulder

5 176 906

6 585 326

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

1 408 420

183 620

Leverantörsskulder

112 142

108 800

Aktuella skatteskulder

612

0

Medlemmarnas reparationsfond

14

337 464

307 564

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

186 914

163 816

Summa kortfristiga skulder

2 045 552

763 800

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 207 668

10 310 676

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

9 786 000

9 786 000

9 786 000

9 786 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	23 660	-52 432
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	304 721	304 721
Betald skatt	1 414	-1 200

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

329 795 251 089

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 433	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-17 803	-7 854
Förändring av leverantörsskulder	3 342	-11 943
Förändring av kortfristiga skulder	1 277 798	-7 190

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 591 699 224 102

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	-1 408 420	-171 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 408 420	-171 120

Årets kassaflöde

183 279 52 982

Likvida medel

Likvida medel vid årets början	2 457 067	2 404 085
Likvida medel vid årets slut	2 640 346	2 457 067

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnader

Avskrivningstid: 50 år

Installationer och inventarier

Avskrivningstid: 10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Beskattning

Föreningen visade vid årets slut ett taxerat underskott som uppgick till 3 654 215 kr.

Not 2 Intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 693 861	1 613 200
Överföring till medlemmarnas reparationsfond	-36 930	-36 930
Hysesintäkter garage	40 350	41 700
Hysesintäkter lokaler	20 200	18 000
Elavgifter	69 656	63 594
Avgift TV/bredband	54 000	54 000
Hysesintäkter gästrum	1 900	3 500
Övriga intäkter	5 825	3 665
	1 848 862	1 760 729

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	158 844	149 160
Yttre skötsel vinter	1 773	5 250
Yttre skötsel sommar	1 026	6 081
Besiktningskostnader	5 868	37 050
Underhåll av ventilation	42 775	0
Rep och underhåll av tvättstuga	8 825	9 369
Underhåll övrigt utvändigt	8 728	28 500
Underhåll av markytor	0	12 251
Rep och underhåll gemensamma utrymmen	10 559	30 591
Rep och underhåll övrigt	9 590	13 792
Förbrukningsmaterial	11 448	6 060
Elkostnader	160 758	150 398
Fjärrvärme	419 251	376 089
Vatten och avlopp	112 787	106 639
Avfall / Återvinning	49 686	65 078
TV-kostnader	107 780	107 764
Försäkringar	48 600	51 069
Fastighetsskatt	60 600	59 124
Arvoden inkl sociala kostnader	33 550	35 085
Övriga kostnader	6 515	4 446
	1 258 963	1 253 796

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	106 011	98 174
Övriga externa tjänster	4 159	12 376
Övriga kostnader	3 721	3 214
	113 891	113 764

Not 5 Ränteintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter bank	33 914	52 939
Ränteintäkter placering	46 094	11 564
Övriga ränteintäkter	62	37
	80 070	64 540

Not 6 Räntekostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader för låneskulder	227 697 227 697	205 420 205 420

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 432 169	14 432 169
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 432 169	14 432 169
Ingående avskrivningar	-6 828 003	-6 554 360
Årets avskrivningar	-273 643	-273 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 101 646	-6 828 003
Utgående redovisat värde	7 330 523	7 604 166
Taxeringsvärden byggnader	19 318 000	19 318 000
Taxeringsvärden mark	6 674 000	6 674 000
	25 992 000	25 992 000

Not 8 Installationer och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 775	310 775
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 775	310 775
Ingående avskrivningar	-127 731	-96 653
Årets avskrivningar	-31 078	-31 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-158 809	-127 731
Utgående redovisat värde	151 966	183 044

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 488	2 426
Skattefordringar	0	864
	2 488	3 290

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	55 751	54 129
Telia	8 989	8 980
Övriga förutbetalda kostnader	1 621	0
Upplupna ränteintäkter	12 805	0
Övriga upplupna intäkter	1 746	0
	80 912	63 109

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 140 346	2 457 067
Fasträntekonto	1 500 000	0
	2 640 346	2 457 067

Not 12 Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	313 510	1 198 942	1 501 530	-52 432	2 961 550
Disposition av föregående års resultat:		-54 822	2 390	52 432	0
Årets resultat				23 660	23 660
Belopp vid årets utgång	313 510	1 144 120	1 503 920	23 660	2 985 210

Not 13 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta%:	Amort 2024:	Konvertering:
Stadshypotek 296429	555 726	3,01%	14 820	2027-04-30
Länsförsäkringar 90292416905	1 965 000	4,09%	60 000	2027-09-30
Stadshypotek 302111	630 000	4,68%	24 000	2028-09-30
Tjustb Sparbank 9652712812	1 259 600	0,98%	34 800	2025-10-01
Tjusb Sparbank 8250544270	2 175 000	3,91%	50 000	2028-04-01

Summa: 6 585 326 kr 183 620 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 4 581 626 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att villkorsändras eller amorteras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 14 Medlemmarnas reparationsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	307 564	283 524
Uttag under året	-7 030	-12 890
Årets överföring	36 930	36 930
	337 464	307 564

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	9 486	9 765
Förutbetalda avgifter/hyror	165 603	149 052
Övriga upplupna kostnader	11 825	4 999
	186 914	163 816

Västervik den 20 mars 2025



Christer Johansson
ordförande



Anneli Johansson



Katarina Enarsson

Inga-Lill Carlsson



Åke Nilsson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 26 mars 2025



Rolf Reimer
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blomman
Org.nr 733600-0315

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blomman för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Denna standard kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Blomman för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Västervik 26 mars 2025



Rolf Reimer
Revisor