

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Blommelundsvägen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Blommelundsvägen, med säte i Upplands Väsby, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2025.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Upplands Väsby Skälby 1:11 i Upplands-Väsby kommun den 1 januari 1985. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 79 bostadsrätter och 9 hyresrätter. Den totala boytan är 5612 kvm. Föreningen disponerar 118 parkeringsplatser, varav 63 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

13 st	1 rum och kök
28 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 93 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 000 000 kr och markvärdet 25 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 april 2013.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 875 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 25 kr/kvm per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anneli Wikström, Ordförande Daniel Hällgren Rebecca Barnå, avgick hösten 2024 Anette Book Karolin Åhlström Joakim Kindvall
-----------	---

Suppleant	Gun Niklasson Ali Maki Ali
-----------	-------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Daniel Boström, Auktoriserad revisor
BL Revision AB

Valberedning

Sofia Vengelin Linda Sörensson Linda Murén Mette Sörensen	Sammankallande
--	----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har Brf Blommelundsvägen bland annat gjort följande åtgärder:

Renovering av öppningsbara fönster i atriumgårdarna.
Avlägsnat sjuka träd.
Installerat el-bilsladdning i hela området.
Påbörjat renovering/uppfräschning av trapphusen.
Byte samtliga staket i området.
Målat nya parkeringslinjer.
Lagat takläckage i atriumgårdar, detta pågår fortfarande.
Renoverat dom allmänna altanerna utanför hus 3 & 13, samt åtgärdat takläckage och efterföljande vattenskador i förråden efter det.
Lagat motorerna till glasen i atriumgårdarna, även detta pågår.
Bytt ut samtliga cylindrar till alla garagen då det var alldeles för mycket nycklar på vift.
Tagit in postboxar för ökad intäkt till föreningen.
Brandskyddsarbete i hela området, tillsatt brandskyddsombud, installerat brandsläckare i trapphus och atriumgårdar, ny utrymningsskyltning, brandvarnare i atrium och trapphus, även detta är ett pågående arbete.
Tillsatt en arbetsgrupp för att sänka utgifter i form av dyra underentreprenörer.
Renoverat atriumgårdar invändigt, även detta är pågående.
Inköp till föreningen/fastighetsskötare, fyrhjuling inkl. redskap, traktor inkl. redskap, släp och handverktyg och lift, detta för att bli nästintill helt oberoende av extern part.

Framtida arbeten/underhåll som ligger i närtid:
Åtgärda pågående vattenskador.
Byta ut belysning till garagen till ny smarta LED.
Besikta stålkonstruktioner och svets skarvar i atriumgårdar.
Sedan har vi ett pågående arbete med att förbättra energiklasserna på våra hus.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 93 (93) medlemmar. Under året har 10 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 överlåtelse. 14 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 699	4 944	4 317	4 220
Resultat efter finansiella poster	-2 397	-2 644	-2 600	-2 035
Soliditet (%)	62,3	63,4	64,3	64,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	875	729	602	579
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 621	5 621	5 621	5 284
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 206	6 206		
Sparande per kvm (kr/kvm)	-26	-115	-43	-13
Räntekänslighet (%)	7,1	8,5	10,0	10,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	332	306	277	275
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,8	74,0		

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 5 % och är bered att höja avgifter igen när behov finns.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 594 840	17 017 688	7 460 606	-34 321 751	-2 644 261	57 107 122
Disposition av föregående års resultat:			1 457 296	-4 101 557	2 644 261	0
Årets resultat					-2 397 251	-2 397 251
Belopp vid årets utgång	69 594 840	17 017 688	8 917 902	-38 423 308	-2 397 251	54 709 871

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 423 308
årets förlust	-2 397 251
	-40 820 559
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 400 000
ianspråktas från yttre fond	-59 850
i ny räkning överföres	-42 160 709
	-40 820 559

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	5 698 894	4 909 346
Övriga rörelseintäkter	3	16 320	100 107
Summa nettoomsättning		5 715 214	5 009 453
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 483 802	-4 046 730
Övriga externa kostnader	5	-583 772	-494 922
Personalkostnader	6	-1 064 942	-633 391
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 132 516	-5 175 043
Avskrivning byggnad		-1 830 244	-1 870 311
Avskrivningar övrigt		-259 806	-11 277
Summa avskrivningar		-2 090 050	-1 881 588
Resultat före finansiella poster		-1 507 352	-2 047 178
Ränteintäkter		43 281	22 197
Räntekostnader och liknande resultatposter		-933 180	-619 280
Summa kapitalnetto		-889 899	-597 083
Resultat efter finansiella poster		-2 397 251	-2 644 261
Årets resultat		-2 397 251	-2 644 261

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	86 807 552	86 466 762
Inventarier, verktyg och installationer	8	147 950	0
Pågående arbete	9	0	1 262 720
Summa materiella anläggningstillgångar		86 955 502	87 729 482
Summa anläggningstillgångar		86 955 502	87 729 482
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		39 499	15 081
Övriga kortfristiga fordringar	10	45 989	308 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	120 052	60 716
Avräkningskonto förvaltare		557 365	151 108
Summa kortfristiga fordringar		762 905	535 258
<i>Kassa och bank</i>		90 746	1 814 209
Summa omsättningstillgångar		853 651	2 349 467
SUMMA TILLGÅNGAR		87 809 153	90 078 949

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		86 612 528	86 612 528
Fond för yttre underhåll		8 917 902	7 460 606
Summa bundet eget kapital		95 530 430	94 073 134
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-38 423 308	-34 321 751
Årets resultat		-2 397 251	-2 644 261
Summa fritt eget kapital		-40 820 559	-36 966 012
Summa eget kapital		54 709 871	57 107 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	10 420 000	19 640 000
Summa långfristiga skulder		10 420 000	19 640 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	21 125 061	11 905 061
Leverantörsskulder		283 040	511 487
Övriga skulder		587 961	312 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	683 220	602 282
Summa kortfristiga skulder		22 679 282	13 331 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 809 153	90 078 949

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 397 251

-2 644 261

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 090 050

1 881 588

Förändring skatteskuld/fordran

9 767

12 899

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-297 434

-749 774

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-24 418

2 263

Förändring av kortfristiga fordringar

-25 226

237 395

Förändring av leverantörsskulder

-228 448

156 733

Förändring av kortfristiga skulder

346 135

-419 331

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-229 391

-772 714

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 316 070

-1 262 720

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 316 070

-1 262 720

Årets kassaflöde

-1 545 461

-2 035 434

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 193 571

4 229 005

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

648 110

2 193 571

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna upplysningar

Föreningen har ny förvaltare från år 2024 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande 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.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt Fastigheten förvärvades via ett bolag så kallad paketering. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet.

Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr. Hänvisning till syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 429 571	3 638 175
Hysesintäkter, bostäder	775 401	716 924
Hysesintäkter, garage och parkeringsplatser	493 924	510 248
Hysesintäkter, övr objekt	0	44 000
	5 698 896	4 909 347

I årsavgiften ingår värme, vatten, samt kabel TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter	16 320	100 107
	16 320	100 107

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel grundavtal	2 370	95 472
Snöröjning/sandning	176 599	315 759
Städning grundavtal	0	51 625
Serviceavtal	101 727	43 885
Besiktningsskostnader	43 555	0
Radonmätning	134 505	0
Bevakningskostnader grundavtal	1 185	2 291
Reparationer	265 853	638 108
Planerat underhåll	59 850	205 484
Fastighetsel	276 816	272 170

Fjärrvärme	1 324 501	1 195 400
Vatten- och avlopp	262 723	249 336
Avfallshantering	354 808	487 214
Fastighetsförsäkring	141 869	128 206
Ersättn till hyresgäst/medlem	31 920	0
Kabel-tv och bredband	69 092	64 168
Korttidshyra av invent/verktyg	0	43 226
Förbrukningsinventarier	56 838	2 842
Förbrukningsmaterial	176 825	242 671
Datorprogram	840	4 536
Övriga kostnader	1 926	4 336
	3 483 802	4 046 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyra/leasing avmaskiner/fordon	121 260	5 101
Administrationskostnader	9 204	3 648
Telefoni	9 309	4 649
Datorkommunikation	9 505	0
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	13 670	14 975
Hantering överåtelse o pant	6 281	17 746
Kommunal fastighetsavgift	143 439	139 832
Revisionsarvode extern revisor	32 750	31 125
Föreningsstämma/medlemsmöten	18 744	0
Ek förvaltning grundavtal	131 124	134 788
Ek förvaltning extradeb.	22 588	0
Juridisk konsultation	37 961	1 406
Övriga kostnader	27 936	141 653
	583 771	494 923

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	171 900	157 525
Löner och övriga ersättningar	414 641	316 908
Sociala avgifter på arvoden	183 673	148 757
Premier för AMF	49 058	10 201
Uttagsbeskattning	141 550	0
Retroaktiv uttagsbeskattning pga. felaktig hantering 2023	104 120	0
	1 064 942	633 391

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	83 855 955	83 855 955
Ingående anskaffningsvärden mark	18 341 072	18 341 072
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	160 543	160 543
Omklassificering staket	1 262 720	0
Årets inköp staket	1 162 070	0
Årets försäljningar/utrangeringar	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 782 360	102 357 570
Ingående avskrivningar	-15 890 808	-14 009 220
Årets avskrivningar	-2 084 000	-1 881 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 974 808	-15 890 808
Utgående redovisat värde	86 807 552	86 466 762
Taxeringsvärden byggnader	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	93 000 000	93 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	154 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 000	0
Årets avskrivningar	-6 050	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 050	0
Utgående redovisat värde	147 950	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 262 720	0
Staket	0	1 262 720
Omklassificeringar	-1 262 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 262 720
Utgående redovisat värde	0	1 262 720

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkn. för skatter och avg.	45 989	80 099
Avräkningskonto HSB	0	228 254
	45 989	308 353

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	120 052	60 716
	120 052	60 716

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,10	2025-03-30	9 220 000	9 220 000
Stadshypotek	3,93	2026-04-30	6 420 000	6 420 000
Stadshypotek	3,83	2028-03-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,73	2027-12-01	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	3,75	2025-03-03	11 905 061	11 905 061
			31 545 061	31 545 061
Kortfristig del av långfristig skuld			21 125 061	11 905 061

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 21 125 061 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	269 135	151 363
Upplupna räntekostnader	78 101	55 937
Övriga upplupna kostnader	335 983	394 981
	683 219	602 281

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
	46 000 000	46 000 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Wikström
Ordförande

Daniel Hällgren

Anette Book

Karolin Åhlström

Joakim Kindvall

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor
BL Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Blommelundsvägen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-10 10:06:41

Dokumentet är undertecknat av:

 ANETTE CAMILLA BOOK (19731019XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-09 17:40:07
 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor	2025-06-10 10:06:41
 ANNELI BRANDER (19760303XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-06 12:53:14
 DANIEL HÄLLGREN (19850609XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-06 12:10:46
 JOAKIM KINDVALL (19900711XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-07 16:43:14
 Sofi Karolin Åhlström (19790417XXXX) Styrelsemedlem	2025-06-09 17:36:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Blommelundsvägen.pdf (683307 byte)

4116087657CD2F07271B714DA52B7B872014D911E3D82BD57DF6139830CCC32657D1AA5C27A95501F0A8
566BA935383401FBCDEB6AFBAA26A91B653EC8A363CF

<https://esign.summera.support/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blommelundsvägen

Org.nr. 769616-6300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blommelundsvägen för år 2024.

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 kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Jag har blivit vald till revisor efter räkenskapsårets utgång och har därför inte kunnat följa föreningens verksamhet löpande under året. Jag har dock erhållit tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis, varför det ej påverkar mina uttalanden ovan.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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, förfälskning, 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 Blommelundsvägen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-06-10 10:08:19

Dokumentet är undertecknat av:



Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor

2025-06-10 10:08:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (197007 byte)

9DC35EB5C9046C45C4D7BA9CF554B7C3398C6BD25D04024B015E8B3ACB9C204F3CCDAE2B1B4A6E4C9D7C
E9C72D322F6170F11294D91C9AA6245F13940B86072D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support