

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Blomma i Sjödalen

# 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 Blomma i Sjödalen, med säte i Huddinge kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 oktober 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2018.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Brandstegen 11 i Huddinge kommun med äganderätt.

Föreningen består av tre flerfamiljshus med 77 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 4 540 kvm.

Föreningen har 40 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

#### Lägenhetsfördelning:

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| 7 st        | 1 rum och kök        |
| 34 st       | 2 rum och kök        |
| 28 st       | 3 rum och kök        |
| <u>8 st</u> | <u>4 rum och kök</u> |
| 77 st       |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 23 juni 2021. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen deltar i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med ägaren av fastigheten Huddinge Brandstegen 10. Brandstegen GA:2 avseende garage med tillhörande anläggningar, andelstal 39/69, och Brandstegen GA:3 avseende innergård med tillhörande anläggningar, andelstal 4540/7936.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten är förmånstagare av servitut för cykelparkering, dräneringsledningar samt rätt att anlägga, underhålla och förnya balkonger.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.  
Föreningen har avtal med Alova AB gällande fastighetsskötsel.

### Styrelse

Styrelsen har från ordinarie stämma den 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

|             |                                                                                    |                                                              |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Ledamöter   | Saif Alhindosh<br>Lars Jansson<br>Arnstein Mogstad<br>Per Wogel<br>Pierre Sandberg | Ordförande<br><br><br><br>Avgick på egen begäran hösten 2024 |
| Suppleanter | Anne-Charlotte Carlsson<br>Linus Björndal                                          |                                                              |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

### Revisorer

|           |                |                                      |
|-----------|----------------|--------------------------------------|
| Ordinarie | Clas Niklasson | Auktoriserad revisor, Grant Thornton |
| Suppleant | Örjan Karlsson | Auktoriserad revisor, Grant Thornton |

### Valberedning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Agneta Ekman<br>Ann Hjelm | Sammanställande |
|---------------------------|-----------------|

### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen ska utgå med 2,95 prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 5 oktober 2020.

### 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. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet för fastigheten Brandstegen är 167 797 tkr varav byggnadsvärde 126 797 tkr och markvärde 41 000 tkr. Taxeringsvärdet är uppdelat med 164 000 tkr på bostäder och 3 797 tkr på lokaler. Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från år ett och är fn. en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under 2024 har föreningen tecknat ett avtal med en leverantör av laddlösning för elbilar. Våra medlemmar har nu möjlighet att teckna sig för ett abonnemang för laddning i garaget.

2024 var ett utmanande år ekonomisk och vi skrev om ett lån till betydligt högre ränta. Detta medförde att vi höjde avgiften i två steg under året.

Inför 2025 är vi lite mer optimistiska och vi följer ränteutvecklingen samt kostnadsutvecklingen hos våra leverantörer.

### **Medlemsinformation**

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>                | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början        | 106         | 101         |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 13          | 7           |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret     | <u>-17</u>  | <u>-3</u>   |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 102         | 106         |

Under året har 12 (4) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024 57 300 kr).

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 4 717       | 4 211       | 3 916       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -2 300      | -1 999      | -1 667      |
| Soliditet (%)                                           | 75,7        | 75,7        | 75,7        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 901         | 796         | 732         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 11 872      | 11 976      | 12 094      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 14 422      | 14 548      | 14 692      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 101         | 145         | 214         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 16,0        | 18,3        | 20,1        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 146         | 129         | 128         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 87,0        | 85,8        | 84,9        |

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 212 795 000          | 196 085                        | -2 502 172             | -1 998 682        | <b>208 490 231</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 125 000                        | -2 123 682             | 1 998 682         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                             |                      |                                |                        | -2 300 348        | <b>-2 300 348</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>212 795 000</b>   | <b>321 085</b>                 | <b>-4 625 854</b>      | <b>-2 300 348</b> | <b>206 189 883</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust               | -4 625 854        |
| årets förlust                  | -2 300 348        |
|                                | <b>-6 926 202</b> |
| behandlas så att               |                   |
| fond för yttre underhåll       | 125 000           |
| ianspråkstagande av yttre fond | -32 853           |
| i ny räkning överföres         | -7 018 349        |
|                                | <b>-6 926 202</b> |

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

#### Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde

(likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 4 717 114                 | 4 210 835                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 0                         | 63 265                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>4 717 114</b>          | <b>4 274 100</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -1 754 330                | -1 543 762                |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -213 283                  | -162 040                  |
| Styrelsearvode och ersättningar                  | 5        | -221 710                  | -165 643                  |
| Avskrivningar                                    |          | -2 824 893                | -2 824 893                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-5 014 216</b>         | <b>-4 696 338</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>-297 102</b>           | <b>-422 238</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 7 658                     | 2 699                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -2 010 904                | -1 579 143                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-2 003 246</b>         | <b>-1 576 444</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-2 300 348</b>         | <b>-1 998 682</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-2 300 348</b>         | <b>-1 998 682</b>         |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

270 937 874

273 762 767

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**270 937 874**

**273 762 767**

**Summa anläggningstillgångar**

**270 937 874**

**273 762 767**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

75 015

105 028

Avräkningskonto förvaltare

1 314 391

1 407 537

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

184 770

151 403

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 574 176**

**1 663 968**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 874

2 823

**Summa kassa och bank**

**2 874**

**2 823**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 577 050**

**1 666 791**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**272 514 924**

**275 429 558**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 212 795 000        | 212 795 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 321 085            | 196 085            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>213 116 085</b> | <b>212 991 085</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -4 625 854         | -2 502 172         |
| Årets resultat                  | -2 300 348         | -1 998 682         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-6 926 202</b>  | <b>-4 500 854</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>206 189 883</b> | <b>208 490 231</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |   |                   |                   |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 9 | 32 150 000        | 48 975 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>32 150 000</b> | <b>48 975 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 9  | 33 325 000        | 17 075 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 54 255            | 199 104           |
| Skatteskulder                                |    | 75 940            | 75 940            |
| Övriga skulder                               |    | 64                | 1 003             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 719 782           | 613 280           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>34 175 041</b> | <b>17 964 327</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

272 514 924

275 429 558

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 300 348

-1 998 682

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 824 893

2 824 893

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

**524 545**

**826 211**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 354

282 113

Förändring av kortfristiga skulder

-39 286

-242 153

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**481 905**

**866 171**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-575 000

-550 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-575 000**

**-550 000**

**Årets kassaflöde**

**-93 095**

**316 171**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 410 361

1 094 189

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**1 317 266**

**1 410 360**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med 1 juli 2021.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Stomme, grund        | 120 år |
| Stammar, värme       | 60 år  |
| El                   | 40 år  |
| Fasad                | 50 år  |
| Fönster              | 50 år  |
| Yttertak             | 40 år  |
| Ventilation          | 25 år  |
| Transport (hiss)     | 25 år  |
| Inre underhåll       | 120 år |
| Styr och övervakning | 15 år  |
| Resterande byggnad   | 120 år |

## Not 2 Nettoomsättning

|                                  | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                      | 4 092 659        | 3 612 260        |
| P-platser och garage             | 506 850          | 501 900          |
| TV och bredband                  | 90 424           | 81 317           |
| Avgift andrahandsupplåtelse      | 15 280           | 15 314           |
| Laddstolpar el-bilar             | 11 518           | 0                |
| Övriga intäkter och ersättningar | 383              | 45               |
|                                  | <b>4 717 114</b> | <b>4 210 836</b> |

I årsavgiften ingår värme och vatten.

## Not 3 Driftskostnader

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 290 804          | 265 965          |
| Trädgårdsskötsel        | 2 013            | 0                |
| Städkostnader           | 25 734           | 9 380            |
| Snöröjning/sandning     | 39 484           | 45 743           |
| Myndighetskrav          | 0                | 1 602            |
| Serviceavtal            | 24 987           | 10 396           |
| Hisservice/besiktning   | 55 689           | 28 591           |
| Gemensamhetsanläggning  | 10 358           | 21 362           |
| Reparationer            | 43 302           | 41 592           |
| Hissreparationer        | 13 795           | 19 599           |
| Planerat underhåll      | 32 853           | 37 091           |
| Fastighetsel            | 242 380          | 228 070          |
| Uppvärmning             | 343 534          | 325 034          |
| Vatten och avlopp       | 216 552          | 160 070          |
| Avfallshantering        | 221 942          | 183 210          |
| Försäkringskostnader    | 90 528           | 76 203           |
| TV och bredband         | 92 627           | 89 142           |
| Förbrukningsinventarier | 1 717            | 327              |
| Förbrukningsmaterial    | 6 031            | 386              |
|                         | <b>1 754 330</b> | <b>1 543 763</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 37 970         | 37 970         |
| Datorkommunikation            | 5 589          | 3 437          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 14 950         | 7 500          |
| Revisionsarvode               | 35 500         | 8 250          |
| Ekonomisk förvaltning         | 106 419        | 90 868         |
| Övriga kostnader              | 12 855         | 14 015         |
|                               | <b>213 283</b> | <b>162 040</b> |

## Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode      | 169 035        | 124 497        |
| Arvode valberedning | 4 000          | 4 000          |
| Sociala avgifter    | 48 675         | 37 146         |
|                     | <b>221 710</b> | <b>165 643</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 204 950 062        | 204 950 062        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>204 950 062</b> | <b>204 950 062</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 062 233         | -4 237 340         |
| Årets avskrivningar                             | -2 824 893         | -2 824 893         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 887 126</b>  | <b>-7 062 233</b>  |
| Ingående bokfört värde mark                     | 75 874 938         | 75 874 938         |
| <b>Utgående bokfört värde mark</b>              | <b>75 874 938</b>  | <b>75 874 938</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>270 937 874</b> | <b>273 762 767</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 126 797 000        | 126 797 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 41 000 000         | 41 000 000         |
|                                                 | <b>167 797 000</b> | <b>167 797 000</b> |

## Not 7 Övriga fordringar

|                               | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                   | 67 921        | 105 028        |
| Andra kortfristiga fordringar | 7 094         | 0              |
|                               | <b>75 015</b> | <b>105 028</b> |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring  | 104 561        | 90 528         |
| Ekonomisk förvaltning | 23 551         | 22 500         |
| TV och bredband       | 23 149         | 23 182         |
| Serviceavtal          | 33 509         | 15 193         |
|                       | <b>184 770</b> | <b>151 403</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare             | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Danske Bank            | 2,966          | 2025-06-30                | 16 500 000               | 16 575 000               |
| Danske Bank            | 4,290          | 2025-06-30                | 16 275 000               | 16 525 000               |
| Danske Bank            |                |                           | 0                        | 16 475 000               |
| Danske Bank            | 1,290          | 2026-06-30                | 16 275 000               | 16 475 000               |
| Danske Bank            | 3,450          | 2027-06-30                | 16 425 000               | 0                        |
|                        |                |                           | <b>65 475 000</b>        | <b>66 050 000</b>        |
| Kortfristig del av lån |                |                           | -32 775 000              | -17 175 000              |

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 32 775 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 600 000 kr varav 300 000 kr ingår i lån som förfaller

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 154 467        | 12 856         |
| Styrelsearvoden                 | 110 498        | 81 838         |
| Sociala avgifter                | 34 717         | 25 712         |
| Revision                        | 25 000         | 14 500         |
| Fastighetsel                    | 30 130         | 27 887         |
| Fjärrvärme                      | 38 539         | 50 726         |
| Avfallskostnader                | 46 705         | 0              |
| Vatten och avlopp               | 35 257         | 26 667         |
| Snöröjning                      | 5 711          | 19 064         |
| Hissreparationer                | 6 313          | 2 720          |
| GA-kostnader                    | 3 468          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 228 977        | 351 310        |
|                                 | <b>719 782</b> | <b>613 280</b> |

**Not 11 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 68 100 000        | 68 100 000        |
|                        | <b>68 100 000</b> | <b>68 100 000</b> |

Huddinge, den dag som framgår av våra digitala signaturer

Saif Alhindosh  
Ordförande

Lars Jansson

Per Vogel

Arnstein Mogstad

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Blomma\_i\_Sjödalen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-13 09:58:57

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                              |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | ARNSTEIN MOGSTAD (19660316XXXX) Styrelsemedlem               | 2025-05-07 10:54:40 |
|  | CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor                        | 2025-05-13 09:58:57 |
|  | Lars Eric Jansson (19700413XXXX) Styrelsemedlem              | 2025-05-07 09:35:38 |
|  | PER WOGEL (19520624XXXX) Styrelsemedlem                      | 2025-05-07 19:23:29 |
|  | SAIF FARHAN BARSSOM AL HINDOSH (19940503XXXX) Styrelsemedlem | 2025-05-07 21:16:23 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Blomma\_i\_Sjödalen.pdf (1252605 byte)

22FE0D63033D3B825B1C1780296555272A9C4DB877A5E391E320DBAA67C4F45BF70618B4AF2BA4C626C3  
AD161A20D99733270915176DE6BE4BAB074DBF342CB8

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blomma i Själdalen

Org.nr. 769636 - 8690

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blomma i Själdalen för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Blomma i Själdalens 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.

### 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, 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 Blomma i Sjäddalen 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 Bostadsrättsföreningen Blomma i Sjäddalen 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

**Filnamn: Revisionsberättelse.pdf**

Kvittensen skapad: 2025-05-13 09:59:52

Dokumentet är undertecknat av:



CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2025-05-13 09:59:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (161309 byte)

AC87DD83B2F616D50E6F98518E9B8F8BFDCC7425EBAAD9F79E712AD2B4EB187BA9CF7943B2C72E7307F6  
211AFCD913420CFE72FD0A871C2FFD38E05EBB56A1B4

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

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support