

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- kassaflödesanalys
- noter
- underskrifter

2
6
7
9
10
13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Förvärvet

Föreningens fastighet med Fastighetsbeteckning Blåsippan 11 i Danderyds kommun förvärvades 2014. Fastigheten är belägen på adresserna Blåsippevägen 6-12 i Stocksund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med äganderätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 2 st flerbostadshus. Dessa totalrenoverades under 2014. Byggnadsytan utgörs av 1384 kvm lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 st lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna fördelas enligt nedan:

1	rok	8 st
2	rok	16 st
3	rok	8 st

Därutöver har föreningen 14 st parkeringsplatser på den egna fastigheten, samt en mindre byggnad för sophantering. Garage finns ej.

Byggnadernas tekniska status

Den tekniska statusen på byggnaderna är i sin helhet god.

Stambyte	2014
Fasadputs	2014
Målning fönster	2014
Relining	2023

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	32 st
Medlemmar vid årets utgång	32 st

Under året har 3 överlåtelser skett. Styrelsen har biviljat 1 st andrahandsuthyrning. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Styrelsen

Kristin Eriksson	Ordförande
Nils Treitler	Kassör, förste attesterare samt sekreterare
Jim Lindgren	Ledamot samt andre attesterare
Harri Friman	Ledamot
Robert Edin	Ledamot
Emil Treitler	Suppleant

Revisor

Revisor valdes på extrastämma 16 januari 2025.
Marcus Modin Förtroendevald

Valberedning

Till valberedning valdes enhälligt Emil Wallmark.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 st. protokollförda sammanträden: 17 januari, 20 februari, 18 april, 3 juni, 27 augusti, 1 oktober, 3 november och 5 december. Konstituerande möte hölls 21 maj.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 21 maj 2024. En extra stämma hölls den 16 januari 2025, för att välja ny revisor. Styrelsen tog inte ut några arvoden för 2023, till följd av den ekonomiska situationen i föreningen.

Styrelsen anordnade städdag den 5 maj, samt den 3 november. Mycket arbete blev gjort utomhus, främst lövkattning, rensning, städning, men även inomhus där städning gjordes av tvättstugan.

Slutbesiktning av reliningarbetet som utfördes 2023 blev klar under hösten. Filmningen efter färdig relining granskades av en opartisk firma. Styrelsen är nöjd med resultatet, som visar att reliningen är utförd på ett fullgott sätt.

Arbetet med att åtgärda dålig ventilation i främst en lägenhet i port 6 har pågått under året. Styrelsen har inte lyckats, trots flera försök, att hitta en entreprenör som velat ge en offert samt utföra jobbet. Ytterligare två medlemmar upplever att deras ventilation inte är tillräckligt bra, och styrelsen har nu i början av 2025 lyckats få in offert med åtgärdsförslag av en entreprenör, Inneluft AB, som kommer att utföra förbättringsåtgärder under 2025.

Tomtens gräsmatta har klippts 13 ggr av Bokdals Trädgårdsanläggning AB, i likhet med tidigare år. I övrigt har inga trädgårdsarbeten beställts.

Dörrarna i samtliga portar har under året servats av Västberga Lås, till följd av att de har kärvat och inte fungerat bra. Låsbleck har bytts ut i två dörrar. Även delar i läsaren, men detta har en av våra medlemmar utfört.

Styrelsen har haft förhandlingar med Handelsbanken, angående räntenivåer på lånen. Ett lån löpte ut den 31 december 2023, och ett lån löpte ut den 31 december 2024. Det har fått negativa konsekvenser för föreningen, vars lån var bundna på ca 1% under en lång tid. Resultatet av att räntekostnaderna har gått upp, gör att styrelsen har tvingats kompensera med avgiftshöjningar.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes den 1 juli med 15%.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1630 kr per bostadslägenhet.

Föreningens säte är Danderyd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen började planera för sitt SBA- arbete i början av året, vilket tidigare inte har gjorts. Information från medlemmar samlades in och sammanställdes under hösten. Även om alla medlemmar inte har besvarat den utdelade enkäten, har nu styrelsen en bättre bild av föreningens status i sammanhanget. Till följd av arbetet har även brandsläckare inhandlats och placerats i föreningens tvättstuga. Arbetet fortsätter kontinuerligt, både med information och åtgärder, framgent. En renoveringsplan för fönster har tagits fram, där vissa medlemmar kommer att välja att vidta nödvändiga åtgärder själva. För dem som inte väljer den lösningen, kommer styrelsen upprätta en plan för att de fönster med störst behov åtgärdas först. Arbetet kommer troligen att fortgå under 2-3 år.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 414 905	1 170 457	1 089 668
Resultat efter finansiella poster	-654 357	-1 099 209	-820 919
Soliditet (%)	76,65	76,83	77,02
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	938	758	699
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	85	89
Skuldsättning (kr/kvm)	13 034	13 126	13 235
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 034	13 126	13 235
Sparande (kr/kvm)	87	170	-8
Räntekänslighet (%)	14	17	19
Energikostnad (kr/kvm)	228	231	310

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1384 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 384 kvadratmeter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har fått ökade kostnader i form av ökade räntekostnader under 2024. Inför 2024 höjdes räntan på föreningens största lån, 9.080.000 kr, från 1,23% (sedan 3 år bundet) till 4,90%.

Ett lån på 4.640.000 löpte ut 30/12-24. Det lånet hade varit bundet på 4 år, med räntesats 1,05 %. Den nya räntesatsen blev per den 1/1-25 på 3,45%.

Styrelsen har beslutat att fortsätta amortera på lånen, och att höja avgiften för medlemmarna så att de ökade kostnaderna täcks.

Prognosen är att 2025 inte blir sämre ekonomiskt än 2024, tack vare att föreningens lån ligger obundna och att räntorna därför med hög sannolikhet kommer att fortsätta nedåt jämfört med 2024. Kombinationen av denna nedgång och att ett av lånen sedan 1/1-25 har ökat sina räntekostnader, gör att bedömningen är att ekonomin ändå är ungefär lika som under 2024, och alltså stabil för 2025 och framåt.

Styrelsen har för avsikt att eventuellt binda lån igen, när räntorna för bundna lån går ner på en fördelaktig nivå. Fram tills dess tjänar föreningen på att ha kvar lånen obundna. Det faktum att hela lånesumman nu är obunden, ger oss även möjlighet att diskutera med andra banker än Handelsbanken.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	68 115 001	786 560	-7 635 159
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		152 400	-152 400
Årets resultat			-654 357
Belopp vid årets utgång	68 115 001	938 960	-8 441 916

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-7 281 309
Årets resultat	<u>-654 357</u>
	-7 935 666

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	152 400
Balanseras i ny räkning	<u>-8 088 066</u>
	-7 935 666

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 414 905	1 170 457
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>69 174</u>
Summa rörelseintäkter		1 414 905	1 239 631
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-636 509	-1 195 979
Styrelsearvoden		-3 285	-36 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-756 933</u>	<u>-757 032</u>
Summa rörelsekostnader		-1 396 727	-1 989 096
Rörelseresultat		18 178	-749 465
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 754	4
Räntekostnader		<u>-674 289</u>	<u>-349 748</u>
Summa finansiella poster		-672 535	-349 744
Resultat efter finansiella poster		-654 357	-1 099 209
Resultat före skatt		-654 357	-1 099 209
Årets resultat		<u>-654 357</u>	<u>-1 099 209</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	78 519 033	79 275 966
Summa materiella anläggningstillgångar		78 519 033	79 275 966
Summa anläggningstillgångar		78 519 033	79 275 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 558	2
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 352	31 615
Summa kortfristiga fordringar		43 915	31 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		511 311	425 042
Summa kassa och bank		511 311	425 042
Summa omsättningstillgångar		555 226	456 664
SUMMA TILLGÅNGAR		79 074 259	79 732 630

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

68 115 001

68 115 001

Fond för yttre underhåll

432 710

786 560

Summa bundet eget kapital

68 547 711

68 901 561

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 281 309

-6 535 950

Årets resultat

-654 357

-1 099 209

Summa fritt eget kapital

-7 935 666

-7 635 159

Summa eget kapital

60 612 045

61 266 402

Långfristiga skulder

Fastighetslån

5

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

5

18 038 750

18 165 750

Leverantörsskulder

79 635

75 704

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

343 829

224 774

Summa kortfristiga skulder

18 462 214

18 466 228

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 074 259

79 732 630

Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		18 178	-749 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		756 933	757 032
Erhållen ränta mm		1 754	4
Erlagd ränta		-674 289	-349 748
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		102 576	-342 177
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-9 556	-2
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 737	-2 243
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 931	21 799
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		119 055	-6 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten		213 269	-328 695
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-127 000	-151 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-127 000	-151 250
Förändring av likvida medel		86 269	-479 945
Likvida medel vid årets början		425 042	904 987
Likvida medel vid årets slut		511 311	425 042

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltaldefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30 kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs enligt rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

År

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

100

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del som tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning****2024****2023**

Årsavgifter bostäder

1 296 173

1 048 462

Hyresintäkter p-platser

106 525

116 150

Övriga intäkter

12 207

5 845

1 414 905

1 170 457

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Städning	31 909	30 570
	Ovk, besiktningkostnader och sotning	0	3 171
	Reparation och underhåll	58 312	639 535
	Fastighetsel	250 205	255 063
	Vatten	65 824	64 960
	Sophämtning	46 706	45 236
	Fastighetsförsäkringar	32 529	30 239
	Bredband/Kabel TV	13 772	13 001
	Förvaltningsarvode	91 936	87 258
	Administrativakostnader	22 440	8 199
	Revisionsarvode	18 750	17 750
	Övriga kostnader	4 126	997
		<u>636 509</u>	<u>1 195 979</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31	
	Ingående anskaffningsvärden	86 300 048	86 300 048	
	Utgående anskaffningsvärden	86 300 048	86 300 048	
	Ingående avskrivningar	-7 024 082	-6 267 050	
	Årets avskrivningar	-756 933	-757 032	
	Utgående avskrivningar	-7 781 015	-7 024 082	
	Redovisat värde	78 519 033	79 275 966	
	<i>Taxeringsvärden</i>			
	Mark	16 800 000	16 800 000	
	Byggnader	34 000 000	34 000 000	
		50 800 000	50 800 000	
Not 5	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31	
	Lån och villkor	Tid		
	Stadshypotek 4,10%	2025-01-02	9 020 000	9 080 000
	Stadshypotek 3,45%	2025-01-02	4 636 000	4 656 000
	Stadshypotek 4,10%	2025-04-01	4 382 750	4 429 750
		18 038 750	18 165 750	

Lån som omförhandlas 2025 är totalt: 18 038 750.

Planerad amortering 2025 uppgår till 127 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditinstituten uppgå till 17 403 750 kr.

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

NOTER

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

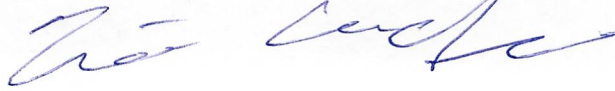
Brf Blåsippan 11

Org.nr. 769621-7319

Stocksund



Kristin Eriksson



Jim Lindgren



Robert Edin



Harri Friman



Nils Treitler



Emil Treitler

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Marcus Modin

Förtroendevald revisor