



# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Blomsteräng

Org.nr 769619-6109

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	14

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningen

Föreningen och stadgarna för föreningen registrerades första gången hos Bolagsverket den 2008-11-28. Nya stadgar registrerades på Bolagsverket den 30 september 2020.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-03-08.

Fastigheten färdigställdes under 2011 och inflytt skedde under november/december 2011.

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Blomsteräng äger fastigheten Ängskampen 1 (tidigare Timotejen 25) med adress Tellusborgsvägen 73, 73A, och Radiusbacken 4 och 6, Stockholm.

Föreningen består av 47 lägenheter, (1:or, 41 m<sup>2</sup> - 4:or, 76 m<sup>2</sup>) och 1 lokal. Ytan för lägenheterna uppgår till 2 563 kvm och för lokalen till 51 m<sup>2</sup>. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och lokalen är uthyrd.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Antal medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets slut 73 (72).

Under räkenskapsåret har 4 (3) lägenheter bytt ägare.

#### Styrelse

Christopher Petersson

Erik Björling

William Danielsson

Pontus Orustfjord

Felix Friberg

Ordförande Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Suppleant

#### Firmateckning

Firmatecknare för Brf Blomsteräng är två valfria ledamöter i styrelsen.

#### Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt en årsstämma.

#### Revisor

Föreningens revisor har under året varit Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Den ekonomiska situationen

Under året har föreningens kostnader fortsatt att stiga och avgiften höjdes under året med 10%. Styrelsen har under året arbetat med att få ned leverantörkostnader vilket har varit väldigt lyckat. Dessa ändringar kommer få full effekt under nästa år och kommer bidra till en starkare budget. Vi har även påbörjat att flytta föreningens lån till Handelsbanken som utlovat goda villkor. Styrelsen har försökt att minimera det negativa resultatet och blickar nu framåt mot nästa verksamhetsår med fallande räntor och trimmade leverantörskostnader.

### Underhåll av fastigheten

För att balansera de höga utgiftsposterna har föreningen endast utfört nödvändigt underhåll för att hålla nere på kostnaderna.

Förebyggande brandskyddsarbete sker genom regelbundna ronder av föreningen.

Under året har slutbesiktning skett utav de åtgärder som gjorts av SSM på husets alla fönsterbleck. Besiktningen blev godkänd och föreningen har nu med hjälp av advokat avslutat tvistemålet.

### Samfällighetens arbete

Samfälligheten har under året arbetat med att se över avtal för att få ned de tre medlemsföreningarnas kostnader.

Utöver detta har man även tagit fram och godkänt förslag om att byta belysningsarmaturerna i garaget. Denna förbättring har under året påbörjats och kommer färdigställas under 2024-2025. Med denna investering har samfälligheten som mål att kunna få ned elkostnaderna för garaget med 80% av ca 160.000kr/år.

### Fastighetens förvaltning

Fastigheten är byggd av byggbolaget SSM Bygg & Fastighet AB. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

### Leverantörer och avtal

Avtal för hisservice har ändrats till rörligt avtal från fast som kostade 75 tusen kr per år.

### Övrigt

Under året har styrelsen skickat ut nyhetsbrev till föreningens medlemmar för att informera om vad som är på gång. Därutöver har Facebook-gruppen använts flitigt för att delge information samt öka och främja kommunikation och information i föreningen.

### Tid för stämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas före december månads utgång.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
Nettoomsättning, tkr	2 692	2 410	2 215	2 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	-528	-547	-1 148	-448
Balansomslutning, tkr	117 484	117 938	118 749	120 041
Soliditet, %	70,5%	70,7%	70,7%	70,9%
Snittränta, %	2,2%	1,3%	0,9%	0,9%
Årsavgift, kr/kvm upplåten bostadsrättsyta	810	702	669	669
Årsavgift, kr/kvm all uthyrd och upplåten yta	794	688	656	656
Lån, kr/kvm upplåten bostadsrättsyta	13 152	13 244	13 326	13 405
Lån, kr/kvm all uthyrd och upplåten yta	12 895	12 985	13 066	13 143
Räntekostnad, kr/kvm upplåten bostadsrättsyta	297	171	115	125
Belåningsgrad, %	29,1%	29,2%	29,2%	29,3%
Sparande till underhåll och investeringar	69	62	-52	81
Räntekänslighet	16,2%	18,9%	19,9%	20,0%
Energikostnad/kvm total yta	198	181	153	151

### **Förklaring till vissa nyckeltal**

#### *Sparande till underhåll och investeringar*

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

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

	<b>2024-06</b>
Rörelseintäkter	2 692
Rörelsekostnader	-2 489
Finansiella poster	-732
Årets resultat	<u>-529</u>
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	<u>709</u>
Årets sparande	180
Årets sparande per kvm total yta	69

#### *Soliditet*

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### *Räntekänslighet*

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-  
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och  
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas fr.o.m årsredovisningen per 2024-06-30 genom att långfristiga  
skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.  
Detta gäller även jämförelseåren.

I tidigare års årsredovisningar har långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån  
multipliceras med 1% och delas med totala intäkterna.

### *Energikostnader*

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter all uthyrd och upplåten yta.

<b>Eget kapital</b>	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre Balanserat fond resultat</b>	<b>Årets resultat kapital</b>
Belopp vid årets ingång	87 950 000	448 -3 991 449	-546 582
Disposition av föregående års resultat		90 000 -636 582	546 582
Årets resultat			-528 395
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 950 000</b>	<b>90 448 -4 628 031</b>	<b>-528 395</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust	-4 628 031
årets förlust	-528 395
	<b>-5 156 426</b>

behandlas så att

avsättes till yttre fond	90 000
i ny räkning överföres	-5 246 426
	<b>-5 156 426</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2023-07-01</b> <b>-2024-06-30</b>	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	2 662 445	2 351 758
Övriga rörelseintäkter	3	29 882	58 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 692 327</b>	<b>2 409 938</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 282 056	-1 192 817
Reparation och underhåll	5	-154 242	-296 780
Övriga externa kostnader	6	-282 134	-262 559
Styrelsekostnader	7	-61 800	-59 743
Avskrivningar	8,9	-708 814	-708 814
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 489 046</b>	<b>-2 520 713</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>203 281</b>	<b>-110 775</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		28 867	1 264
Räntekostnader och andra finansiella kostnader		-760 543	-437 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-731 676</b>	<b>-435 807</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-528 395</b>	<b>-546 582</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-528 395</b>	<b>-546 582</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-528 395</b>	<b>-546 582</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	115 668 613	116 374 303
Inventarier	9	24 986	28 110
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>115 693 599</b>	<b>116 402 413</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	10	154 325	181 183
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>154 325</b>	<b>181 183</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 847 924</b>	<b>116 583 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	52 624	77 982
Övriga kortfristiga fordringar		93 906	3 807
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146 530</b>	<b>81 789</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 489 136	1 273 091
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 489 136</b>	<b>1 273 091</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 635 666</b>	<b>1 354 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 483 590</b>	<b>117 938 476</b>

## BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		87 950 000	87 950 000
Yttre fond		90 448	448
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 040 448</b>	<b>87 950 448</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 628 031	-3 991 449
Årets resultat		-528 395	-546 582
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 156 426</b>	<b>-4 538 031</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 884 022</b>	<b>83 412 417</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	12 286 582	19 403 565
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 286 582</b>	<b>19 403 565</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		314 222	60 320
Skatteskulder		132 833	43 956
Kortfristig del av lån till kreditinstitut		21 421 570	14 541 578
Övriga skulder		74 213	69 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	370 148	407 547
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 312 986</b>	<b>15 122 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 483 590</b>	<b>117 938 476</b>



<b>Kassaflöde 1 juli 2023 - 30 juli 2024</b>	<b><u>2023/2024</u></b>	<b><u>2022/2023</u></b>
Kassa vid årets början	1 273 091	1 469 805
<i>Pengar in:</i>		
Rörelsens intäkter	2 692 327	2 409 938
Finansiella intäkter	28 867	1 264
Minskning långfristiga fordringar	26 858	33 573
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning kortfristiga skulder *	310 500	0
Ökning långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>0</u>
	3 058 552	2 444 775
<i>Pengar ut:</i>		
Rörelsens kostnader exl avskrivningar	-1 780 232	-1 811 898
Finansiella kostnader	-760 543	-437 071
Anskaffning inventarier	0	-31 234
Investering i ombyggnadsprojekt	0	-90 000
Ökning långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	-64 741	-7 014
Minskning av kortfristiga skulder	0	-54 614
Minskning av fastighetslån *	-236 991	-209 658
Öresjustering	<u>0</u>	<u>0</u>
	-2 842 507	-2 641 489
Kassa vid årets slut	1 489 136	1 273 091
Årets förändring av kassan	216 045	-196 714

\* I förändring fastighetslån återfinns här även fastighetslån som ska omsättas inom 1 år.  
Detta pga att styrelsen avser att förlänga dessa lån.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Periodiseringar har skett enligt samma princip som föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	120 år
Markanläggning	10 år
Cykelrum	10 år
Laddstolpar	10 år
Inventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultatet efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder

Fastighetens belåningsgrad (%)

definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Not 2 Avgifter och hyror

	2023-07-01	2022-07-01
	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>
Årsavgifter	2 075 568	1 799 031
Förrådsintäkter	116 829	106 850
Lokalintäkter	149 652	140 474
Hysesintäkter p-platser/garage	254 542	234 208
Bredband/Tv/Telefoni	55 200	55 143
Värmetillägg	5 100	5 100
Parkeringservice	5 554	10 952
	<u>2 662 445</u>	<u>2 351 758</u>

<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	<b><u>2023-07-01</u></b> <b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2022-07-01</u></b> <b><u>2023-06-30</u></b>
Pant- och överlåtelseavgifter	11 434	11 847
Elstöd	0	43 219
Försäkringsersättningar	15 885	0
Övriga intäkter	2 563	3 114
	<b>29 882</b>	<b>58 180</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b><u>2023-07-01</u></b> <b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2022-07-01</u></b> <b><u>2023-06-30</u></b>
Vatten	112 931	91 163
Värme	220 864	194 356
EI	182 887	186 767
Sophämtning	136 675	115 914
Snöröjning	5 031	5 031
Skötsel Samfälligheten Timotejen	302 274	277 370
Fastighetsförsäkring	38 055	35 282
Förvaltningsarvode	159 066	149 220
Städning inkl entrémattor	88 547	86 215
Hiss enligt avtal	33 354	44 009
Övriga avtal	2 372	7 490
	<b>1 282 056</b>	<b>1 192 817</b>
<b>Not 5 Reparationer och underhåll</b>	<b><u>2023-07-01</u></b> <b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2022-07-01</u></b> <b><u>2023-06-30</u></b>
Fastighet	80 429	214 498
Tvättstuga	22 324	42 803
Hiss	15 704	22 104
Gård/utemiljö	35 785	17 375
	<b>154 242</b>	<b>296 780</b>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2023-07-01</u></b> <b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2022-07-01</u></b> <b><u>2023-06-30</u></b>
Fastighetsskatt	88 877	85 845
Datakommunikation	59 856	62 651
Revisionsarvode	37 968	36 639
Övriga förvaltningskostnader	18 570	23 900
Administrativa kostnader	26 021	13 278
Konsultarvode	36 475	23 175
Pant- och överlåtelseavgifter	9 284	12 976
Bankkostnader	5 083	4 095
	<b>282 134</b>	<b>262 559</b>

<b>Not 7 Styrelsekostnader</b>	<b>2023-07-01</b> <b><u>2024-06-30</u></b>	<b>2022-07-01</b> <b><u>2023-06-30</u></b>
Styrelsens arvode	47 025	47 000
Sociala avgifter	14 775	12 743
	<b>61 800</b>	<b>59 743</b>
<b>Not 8 Byggnad och mark</b>	<b>2023-07-01</b> <b><u>2024-06-30</u></b>	<b>2022-07-01</b> <b><u>2023-06-30</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	123 477 170	123 387 170
Årets anskaffning, byggnad	0	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 477 170	123 477 170
Ingående avskrivning	-7 102 867	-6 397 177
Årets avskrivningar	-705 690	-705 690
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 808 557	-7 102 867
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 668 613</b>	<b>116 374 303</b>
Redovisat värde byggnad	71 856 528	72 562 218
Redovisat värde mark	43 812 085	43 812 085
	115 668 613	116 374 303
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	104 323 000	104 323 000
varav byggnad	76 196 000	76 196 000
<b>Not 9 Inventarier</b>	<b>2023-07-01</b> <b><u>2024-06-30</u></b>	<b>2022-07-01</b> <b><u>2023-06-30</u></b>
Ingående anskaffningsvärde	31 234	0
Årets anskaffning	0	31 234
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 234	31 234
Ingående avskrivning	-3 124	0
Årets avskrivningar	-3 124	-3 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 248	-3 124
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 986</b>	<b>28 110</b>
<b>Not 10 Andra långsiktiga fordringar</b>	<b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2023-06-30</u></b>
Samfälligheten Timotejen	154 325	181 183
	<b>154 325</b>	<b>181 183</b>
Avbetalningsplan; 10 år		

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2023-06-30</u></b>
Räntekostnader	17 526	1 264
KabelTV	14 400	14 400
Fastighetsförsäkring	6 427	5 919
Elstöd	0	43 219
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 271	13 180
	<b>52 624</b>	<b>77 982</b>

<b>Not 12 Långfristiga skulder</b>	<b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2023-06-30</u></b>		
	villkorsändring	ränta		
SHB 462745	2025-12-01	0,74%	5 000 000	5 000 000
SHB 520085	2026-12-01	1,09%	3 000 000	3 000 000
SBAB 22587609	2024-10-11	1,01%	11 399 742	11 456 565
SHB 656026	2024-09-03	4,37%	5 613 246	5 671 414
SBAB 32819893	2025-09-15	4,60%	4 347 582	4 408 582
SBAB 32819907	2024-12-02	4,40%	4 347 582	4 408 582
Avgår kortfristig del			-21 421 570	-14 541 578
			<b>12 286 582</b>	<b>19 403 565</b>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2023-06-30</u></b>
Förutbetalda hyresintäkter	122 096	195 914
Räntekostnader	18 397	4 202
Vattenkostnad	30 787	24 799
Värmekostnader	12 736	9 830
Elkostnader	6 132	8 352
Fastighetsförvaltning	0	23 322
Sopkostnad	16 420	12 689
Samfälligheten Timotejen	0	13 733
Trädgårsskötsel	5 980	22 906
Styrelsearvode inkl sociala avgifter, 2022/2023	61 800	61 800
Styrelsearvode inkl sociala avgifter, 2023/2024	61 800	0
Revision	34 000	30 000
	<b>370 148</b>	<b>407 547</b>

<b>Not 14 Ställda säkerheter</b>	<b><u>2024-06-30</u></b>	<b><u>2023-06-30</u></b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	34 901 000	34 901 000
	<b>34 901 000</b>	<b>34 901 000</b>

### **Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut avser fastighetslån som förfaller inom 1 år.  
Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.  
Årsavgifterna har höjts med 10% från 1 juli 2024.

Hägersten enligt separat signering 2024

Christopher Peterson  
Ordförande

Erik Björling

William Danielsson

Pontus Orustfjord

Min revisionsberättelse har avgivits enligt separat signering 2024

Olle Alexandersson  
Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.