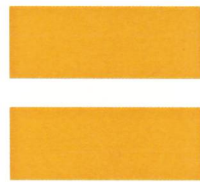


Årsredovisning 2022



Bostadsrättsföreningen Blomma i Södalen

Org nr 769636-8690

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättsens 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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens 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 Bostadsrättsföreningen Blomma i Sjödalen, med säte i Huddinge kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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. 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>	4 rum och kök
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.

År 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	212 795 000	2 985	0	-641 574	212 156 411
Disposition av föregående års resultat:		68 100	-709 674	641 574	0
Årets resultat				-1 667 498	-1 667 498
Belopp vid årets utgång	212 795 000	71 085	-709 674	-1 667 498	210 488 913

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-709 674
årets förlust	-1 667 498
	-2 377 172

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	125 000
i ny räkning överföres	-2 502 172
	-2 377 172

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 916 347	1 963 010
Summa rörelseintäkter		3 916 347	1 963 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 563 671	-723 378
Övriga externa kostnader	4	-199 239	-55 679
Styrelsearvode och ersättningar	5	-150 145	-55 086
Avskrivningar		-2 824 893	-1 412 447
Summa rörelsekostnader		-4 737 948	-2 246 590
Rörelseresultat		-821 601	-283 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		409	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 306	-357 994
Summa finansiella poster		-845 897	-357 994
Resultat efter finansiella poster		-1 667 498	-641 574
Årets resultat		-1 667 498	-641 574

Resultaträkningen 2021 speglar perioden efter avräkningsdagen från den 1 juli till den 31 december.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	276 587 660	279 412 553
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		276 587 660	279 412 553
Summa anläggningstillgångar		276 587 660	279 412 553
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		4 525	0
Övriga fordringar	8	406 242	0
Avräkningskonto förvaltare		1 091 181	1 160 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	127 777	112 967
Summa kortfristiga fordringar		1 629 725	1 273 938
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 008	0
Summa kassa och bank		3 008	0
Summa omsättningstillgångar		1 632 733	1 273 938
SUMMA TILLGÅNGAR		278 220 393	280 686 491

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		212 795 000	212 795 000
Fond för yttre underhåll		71 085	2 985
Summa bundet eget kapital		212 866 085	212 797 985
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-709 674	0
Årets resultat		-1 667 498	-641 574
Summa fritt eget kapital		-2 377 172	-641 574
Summa eget kapital		210 488 913	212 156 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	49 525 000	50 316 882
Summa långfristiga skulder		49 525 000	50 316 882
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 175 000	17 475 000
Leverantörsskulder		105 323	189 392
Skatteskulder		435 970	0
Övriga skulder		4 525	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	485 662	548 806
Summa kortfristiga skulder		18 206 480	18 213 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 220 393	280 686 491

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, utangeras 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

	2022	2021
Årsavgifter	3 323 748	1 662 257
P-platser och garage	504 000	260 085
TV och bredband	81 312	40 668
Avgift andrahandsupplåtelse	6 972	0
Övriga intäkter och ersättningar	316	0
	3 916 348	1 963 010

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	257 028	125 874
Städkostnader	7 838	1 130
Snöröjning/sandning	11 750	0
Myndighetskrav	1 511	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 181
Serviceavtal	14 779	0
Hisservice/besiktning	35 526	20 526
Gemensamhetsanläggning	32 650	7 838
Reparationer	6 316	0
Hissreparationer	15 701	51 875
Planerat underhåll	22 785	0
Fastighetsel	242 658	105 315
Uppvärmning	333 874	149 305
Vatten och avlopp	128 035	59 731
Avfallshantering	171 349	124 398
Försäkringskostnader	71 218	26 437
TV och bredband	82 006	40 413
Förbrukningsinventarier	128 402	0
Förbrukningsmaterial	245	1 355
	1 563 671	723 378

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	37 970	0
Datorkommunikation	5 844	2 298
Föreningsgemensamma kostnader	14 994	0
Revisionsarvode	11 250	10 082
Ekonomisk förvaltning	85 000	42 500
Underhållsplan	41 250	0
Övriga kostnader	2 931	799
	199 239	55 679

Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	114 174	41 992
Sociala avgifter	35 971	13 094
	150 145	55 086

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 950 062	0
Omklassificeringar	0	204 950 062
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 950 062	204 950 062
Ingående avskrivningar	-1 412 447	0
Årets avskrivningar	-2 824 893	-1 412 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 237 340	-1 412 447
Ingående bokfört värde mark	75 874 938	0
Omklassificeringar	0	75 874 938
Utgående bokfört värde mark	75 874 938	75 874 938
Utgående redovisat värde	276 587 660	279 412 553
Taxeringsvärden byggnader	126 797 000	54 000 000
Taxeringsvärden mark	41 000 000	32 000 000
	167 797 000	86 000 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	- 0	230 125 241
Inköp	0	50 699 759
Omklassificering	0	-280 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	398 404	0
Andra kortfristiga fordringar	7 838	0
	406 242	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	76 203	71 218
Ekonomisk förvaltning	21 781	21 250
TV och bredband	22 267	20 499
Serviceavtal	7 526	0
	127 777	112 967

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	4,017	2023-03-30	16 675 000	16 875 000
Danske Bank	0,97	2023-06-30	16 675 000	16 966 088
Danske Bank	1,09	2024-07-01	16 675 000	16 971 166
Danske Bank	1,29	2026-06-30	16 675 000	16 979 628
			66 700 000	67 791 882
Kortfristig del av lån			-17 175 000	-17 475 000

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: 16 675 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 700 000 kr varav 200 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	5 281	1 985
Styrelsearvoden	81 838	50 664
Sociala avgifter	25 712	15 819
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	28 877	30 904
Fjärrvärme	50 107	50 221
Avfallskostnader	19 098	24 878
Vatten och avlopp	24 443	19 863
Hissreparationer	0	6 498
GA-kostnader	9 674	0
Underhållsplan	41 250	0
Förutbetalda avgifter och hyror	179 382	327 974
	485 662	548 806

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	68 100 000	68 100 000
	68 100 000	68 100 000

Huddinge den dag som framgår av våra digitala signaturer

Tobias Kheir-Buchmann
Ordförande

Saif Alhindosh

Lars Jansson

Arnstein Mogstad

Per Wogel
Tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

SAIF FARHAN BARSSOM AL HINDOSH

5822a29a-bab6-4d7f-8a6a-a1e5cf633837 - 2023-04-24 19:31:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4eeb4d91-bca4-442b-b101-745028c88575 - SE

ARNSTEIN MOGSTAD

a918b229-9968-4011-939c-2daf53adecf1 - 2023-04-24 19:33:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8031c1ce-9a06-44ca-8a22-91f9a77498 - SE

PER WOGEL

5be9e23c-d08b-477f-aedf-c9df23ef2a8d - 2023-04-25 00:53:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 544e86d0-239b-4198-afa0-fc86e71fa143 - SE

Tobias Christian Kheir-Buchmann

26eaa08e-b386-492c-812b-2c0f77e5c9de - 2023-04-25 08:41:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 324767df-87a5-45d1-ab0a-cac4cb178982 - SE

Lars Eric Jansson

a511d5d2-96d7-4e01-8038-13139b78b8b1 - 2023-04-25 08:46:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 65c7b2f9-f7d0-4cdf-9905-69d19be52625 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2023 08:57


SENT BY OWNER:
Clas Niklasson · 28.04.2023 08:21

DOCUMENT ID:
rkx111FQh

ENVELOPE ID:
S111U1YX3-rkx111FQh

DOCUMENT NAME:
Brf Blomma Signad av styrelsen.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	 Signed Authenticated	28.04.2023 08:57 28.04.2023 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed