



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blosset

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blosset 3	2005	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1936

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 877 kvm. Byggnadernas totalyta är 877 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eskil Larsson	Ordförande
Gustav Sandblad	Styrelseledamot
Johanna Leveau	Styrelseledamot
Mette Carlbom	Styrelseledamot
Janicke Johnsson Poppius	Suppleant
Tova Stjärn	Suppleant

Valberedning

Moa Sandblad
Janicke Poppius

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Uno Andersson Internrevisor
Erik Carlbom Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-07. Omröstning om solceller samt om försäljning av vind.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Omläggning tak
Byte av elstammar
Ny utomhus-; vind- och källarbelysning
Renovering av skorstenar
Installation av IMD (Individuell mätning och debitering)

- 2021-2022 ● OVK

- 2020 ● Målning och renovering av fönster mot gata

Planerade underhåll

- 2025 ● Renovering av avlopp källare

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
El	Eon
Sophämtning	VA Syd
Förvaltning	SBC
Byggentreprenad	Robab
Sophämtning	Stena recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har höjt medlemmarnas avgifter med 20 procent för att möta kostnaderna för stigande räntor och de nödvändiga renoveringar som har genomförts under året.

Föreningen har genomfört ett elstambyte och ett takbyte.

Föreningen har även tagit ytterligare ett lån på 3 500 000 kr för att täcka kostnaderna för renoveringarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	713 336	690 097	681 057	669 204
Resultat efter fin. poster	-3 344 348	45 088	156 090	-44 942
Soliditet (%)	28	63	62	61
Yttre fond	1 226 498	1 011 892	797 286	788 768
Taxeringsvärde	13 800 000	13 800 000	11 800 000	11 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	811	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 038	4 200	4 360	4 507
Skuldsättning per kvm totalyta	8 038	4 200	4 360	4 507
Sparande per kvm totalyta	-71	154	281	287
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	35	25	20
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	177	155	152	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	40	47	40
Energikostnad per kvm totalyta	263	230	224	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	-	-	-
Räntekänslighet (%)	9,92	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -62 399 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Underskottet beror dels på ökade räntekostnader och ökade leverantörskostnader och dels på att föreningen behövt göra nödvändiga reoveringar och ta nya lån.

Avgifterna kommer därför att behöva höjas under 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 000 000	-	-	6 000 000
Upplåtelseavgifter	327 184	-	-	327 184
Fond, yttre underhåll	1 011 892	-	214 606	1 226 498
Balanserat resultat	-784 779	45 088	-214 606	-954 296
Årets resultat	45 088	-45 088	-3 344 348	-3 344 348
Eget kapital	6 599 386	0	-3 344 348	3 255 038

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-739 691
Årets resultat	-3 344 348
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 606
Totalt	-4 298 644

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 226 498
Balanseras i ny räkning	-3 072 146

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	713 336	690 097
Övriga rörelseintäkter	3	8 757	120
Summa rörelseintäkter		722 093	690 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 578 369	-333 839
Övriga externa kostnader	9	-236 331	-120 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 624	-90 336
Summa rörelsekostnader		-3 905 324	-544 662
RÖRELSERESULTAT		-3 183 232	145 555
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 148	2 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 264	-103 171
Summa finansiella poster		-161 116	-100 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 344 348	45 088
ÅRETS RESULTAT		-3 344 348	45 088

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	9 642 778	9 733 402
Summa materiella anläggningstillgångar		9 642 778	9 733 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 642 778	9 733 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 959	7 700
Övriga fordringar	12	1 873 828	725 060
Summa kortfristiga fordringar		1 878 787	732 760
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 878 787	732 760
SUMMA TILLGÅNGAR		11 521 565	10 466 162

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 327 184	6 327 184
Fond för yttre underhåll		1 226 498	1 011 892
Summa bundet eget kapital		7 553 682	7 339 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-954 296	-784 779
Årets resultat		-3 344 348	45 088
Summa fritt eget kapital		-4 298 644	-739 690
SUMMA EGET KAPITAL		3 255 038	6 599 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	1 258 750	2 275 160
Summa långfristiga skulder		1 258 750	2 275 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	5 790 160	1 408 230
Leverantörsskulder		1 116 222	94 914
Skatteskulder		22 246	21 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	79 149	67 206
Summa kortfristiga skulder		7 007 777	1 591 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 521 565	10 466 162

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 183 232	145 555
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	90 624	90 336
	-3 092 608	235 891
Erhållen ränta	8 148	2 704
Erlagd ränta	-167 072	-99 275
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 251 532	139 320
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 406	1 258
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 032 039	50 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 222 899	191 040
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 500 000	0
Amortering av lån	-134 480	-140 730
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 365 520	-140 730
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 142 621	50 310
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	724 718	674 407
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 867 339	724 718

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blosset har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,39 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	660 621	636 022
Bredband	50 232	50 232
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	1 050	3 864
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	-0	-21
Summa	713 336	690 097

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	6 110	0
Övriga intäkter	0	120
Återbäring försäkringsbolag	2 647	0
Summa	8 757	120

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	6 118
Myndighetstillsyn	0	14 551
Gårdkostnader	0	99
Förbrukningsmaterial	0	958
Summa	0	21 726

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	3 459
VVS	7 375	0
Summa	7 375	3 459

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	16 624	0
Tak	3 174 701	0
Summa	3 191 325	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	32 071	31 034
Uppvärmning	155 422	135 982
Vatten	43 503	34 696
Sophämtning/renhållning	37 553	35 426
Summa	268 549	237 139

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 642	0
Bredband	50 232	50 249
Fastighetsskatt	22 246	21 266
Summa	111 120	71 515

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	626
Tele- och datakommunikation	999	0
Inkassokostnader	1 028	511
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	30 424	30 088
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	2 845	9 358
Konsultkostnader	192 957	74 475
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	4 290	4 290
Summa	236 331	120 487

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	169 264	102 999
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	7
Övriga räntekostnader	0	165
Summa	169 264	103 171

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 043 436	11 043 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 043 436	11 043 436
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 310 034	-1 219 698
Årets avskrivning	-90 624	-90 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 400 658	-1 310 034
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 642 778	9 733 402
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 524 000</i>	<i>4 524 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	13 800 000	13 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 342	195
Klientmedel	0	184 923
Övriga kortfristiga fordringar	147	147
Transaktionskonto	809 228	0
Borgo räntekonto	1 058 111	539 794
Summa	1 873 828	725 060

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2025-05-19	5,26 %	1 273 750	1 288 750
SBAB	2024-04-16	3,53 %	710 350	765 350
SBAB	2024-04-16	3,21 %	902 310	941 790
SBAB	2024-09-10	4,91 %	662 500	687 500
SBAB	2024-11-20	5,92 %	3 500 000	-
Summa			7 048 910	3 683 390
Varav kortfristig del			5 790 160	1 408 230

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 376 510 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	10 087	7 895
Förutbet hyror/avgifter	69 062	59 311
Summa	79 149	67 206

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 183 000	5 228 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har flaggat för att avgiften kan komma att behöva höjas ytterligare under 2024 för att få ekonomin i balans.

Underskrifter

Mari 2024-06-01

Ort och datum

Eskil Larsson

Eskil Larsson
Ordförande

Gustav Sandblad

Gustav Sandblad
Styrelseledamot

Johanna Leveau

Johanna Leveau
Styrelseledamot

Mette Carlbon

Mette Carlbon
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-01

Uno Andersson

Uno Andersson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Revisionsberättelse BRF Blosset, 769612-3061, verksamhetsår 2023

Vid granskning av BRF Blossets räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2023-01-01 — 2023-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö 2024-06-01


Uno Andersson

Förtroendevald revisor

