

# Årsredovisning 2023

Brf Solna Blomgården

769605-0058



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Solna Blomgården

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-02. Stadgar registrerades 2018-09-11 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
Rudviken 1	2001	Solna

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 109 bostadsrätter om totalt 7 159 kvm. Byggnadernas totalyta är 7159 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Tomas Nilsson Rool	Ordförande
Eva Bolander	Styrelseledamot tom juli 2023
Anna Forsberg	Suppleant tom augusti 2023
Sawin Javanmardi	Suppleant tom augusti 2023
Frida Azadeh Azadi	Styrelseledamot
Göran Wijk	Styrelseledamot
Herbert Pfister	Styrelseledamot
Jane Kanefall	Styrelseledamot
Ralph Kjulín	Styrelseledamot
Henrik Skytt	Suppleant

### Valberedning

Anita Wijk  
Mats Värn  
Anna Gardner

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Björn Johansson Sjödin    Auktoriserad revisor    Focus Revision AB  
Per Löfstrand            Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Egenkontroll av brandskydd samband med föreningens städdag  
Målning av alla våningsplan och entréer, nya mattor på våningsplanen  
Slipning av golv i entréer och målning i källargångar  
Digitala anslagstavlor och informationssystem installeras, bokning av tvättstuga via app, m.m  
Postboxar installeras och postlådor på våningsplanen plomberas  
Belysning i tvättstugor uppgraderas till Led  
Nytt portsystem(skalskydd) installeras för alla tolv portarna - möjlighet att öppna med blippar och app  
Elektroniskt bokningssystem för tvättstugor startas  
Ny avfallshantering påbörjas - möjlighet att lämna matavfall startades i januari 2024  
Värmeförsörjningsystem i källaren och i undercentralen uppdaterades  
Kallrasat vid de nya monterade fönstren identifieras och åtgärdas  
Hisslinor och styrsystem byts i två hissar
- 2022** ● Nya fönster och balkongdörrar installeras
- 2021** ● Obligatorisk ventilationskontroll(Vart tredje år)
- 2011 - 2012** ● Total renovering av hissar och nya hisskorgar

## Planerade underhåll

- 2024** ● OVK ( vart tredje år )  
Fortsatt genomförande av ny sop- och avfallshantering  
Service samt garantibesiktning av de nya fönstren  
Stamspolning (vart tredje år)

## Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Fire Safe Protection i Sverige AB
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
El	Mälarenergi
Värmestyrning	Kiona
Extra förråd	BRF Rudviken 7/Signalisten
Fjärrvärme	Norrenergi
Hissar	ITK Hiss AB

Nyckelsystem	Norrmalmslås AB
Skadedjur	Nomor AB
Snö och halkbekämpning	Cemi Entreprenad
Städning	Sampaguita AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
TV/Bredband	Telenor/Ownit Broadband
Utrustning tvättstugor	Electrolux Laundry Service
Digitala tavlor och kodlås	Cls Electronic service
Målning	Majbäcks Måleri AB
Sophantering	PreZero renhållning
Svenska Bolån AB	Ränteförhandling

### Övrig verksamhetsinformation

- Bevakar eventuell påverkan av fastigheten under pågående tunnelbanebygge
- Förstudie angående gemensamt el abonnemang och eventuell installation av solpaneler pågår
- Förbättrad taksäkerhet samt eventuell takrengöring beaktas i samband med förstudien av solpaneler

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Omvärldshändelser som krig, energikris samt en fortsatt hög inflation har fortsatt under 2023. Någon avtrappning av kriget och dess konsekvenser verkar tyvärr inte ske under 2024. Förhoppningen är dock att inflationen sjunker så att boräntorna kan börja sänkas.

Avgiftshöjning på 15 % från februari 2023 och justeringen av kostnaden för bredband/TV samt främst lägre elpriser har påverkat årets ekonomin i positiv riktning. Vid höstens ekonomiska analys inför 2024 bedömde styrelsen att det räcker med att enbart justera kostnaden för bredband/tv till 250 kronor per månad mot tidigare 210 kronor. Detta har informerats om i särskild skrivelse.

På grund av det ekonomiska läget beslutade styrelsen innan sommaren 2023 att inleda flera sparaktiviteter genom att bland annat besluta om att sälja hyreslägenheten som disponerats till styrelsemöten och som övernattningslägenhet. Försäljningen beräknas vara genomförd under våren 2024. Lägenheten har under hösten använts av vårt projekt inre miljö. Styrelsen vänder dessutom på alla stenar för att minska föreningens kostnader i både stort och smått för att försöka bibehålla "låga rättvisa avgifter". Ytterligare djupa ekonomiska analyser av "rätt avgift" kommer att genomföras under hösten 2024.

Under året upptäcktes kallras vid de nya fönstren och balkongdörrarna. Detta har undersökts och åtgärdats under året. Planering för att genomföra både serviceåtgärder samt garantibesiktning av fönster och balkongdörrar under våren 2024 pågår.

Föreningen har drabbats av icke förutsägbara händelser. En vattenskada och problem med hissarna samt stora problem med värmen på grund av väldigt mycket luft i systemet. Detta har sammantaget påverkat resultat negativt med drygt 300 tkr.

Årets negativa kassaflöde beror till stor del på att föreningen finansierat investeringarna samt fastighetsförbättringarna med egna medel.

#### Förändringar i avtal

Föreningens nya städavtal från 1 mars 2024 innebär minskade kostnader på årsbasis med mer än 50 %.

Avtalet med Skyddsrumsspecialisten har sagts upp under året. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har under hösten genomfört tillsyn av våra två skyddsrum. De var Ok. Allt förbrukningsmaterial byttes ut under året av skyddsrumsspecialisten.

### Övriga uppgifter

Normalt löpande underhåll av fastigheten har skett utöver de investeringar och fastighetsförbättringar som genomförts under året. Se även rubriken utförda historiska underhåll.

Föreningen genomför en del arbete i egen regi. Detta är ekonomiskt fördelaktigt för föreningen. Föreningen avlönar extraarbetet med 200 Kr/ timma. Exempel på uppgifter är husvärden Ralph Kjulin som dagligen ser efter i soprummen, byter glödlampor, klipper gräs och utför smärre reparationer , m.m Föreningens medlemmar hanterar sedan 2021 skötsel av blommor , träd, buskar, m.m Vissa städuppgifter genomförs också.

Under året genomfördes två städdagar som avslutades med grillning av korv och hamburgare.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 148 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 788	4 188	4 199	4 202
Resultat efter fin. poster	-746	-1 838	-646	-354
Soliditet (%)	79	80	90	83
Yttre fond	4 664	4 058	3 325	2 786
Taxeringsvärde	241 000	241 000	192 000	192 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	607	524	523	521
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	80,7	82,6	78,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 350	2 350	1 010	1 779
Skuldsättning per kvm	2 203	2 203	946	1 649
Sparande per kvm	87	-97	51	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	52	35	27
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	85	89	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	16	18	19	17
Energikostnad per kvm	141	155	143	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	1,62	1,06	1,01
Räntekänslighet	3,87	4,48	1,93	3,42

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

## Uppllysning vid förlust

Resultatet på minus 736 tkr är bättre än vi budgeterade. Vi la en stram budget och tog höjd för högre elkostnader. Vi höjde även avgifterna med 15 % för att möta högre räntekostnader. Under slutet av året drabbades vi av problem med några hissar samt en vattenskada vilket påverkade resultatet negativt med ett par hundra tkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och det är också bättre än förväntat. Elkostnaderna sjönk dramatiskt i förhållande till 2022 vilket påverkade resultatet positivt. Budgeten för år 2024 är också stram. Vid vår årliga ekonomiska analys - "rätt avgift" gjorde vi dock bedömningen att vi inte behövde justera årsavgiften för 2024

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	51 401	-	-	51 401
Upplåtelseavgifter	23 930	-	-	23 930
Fond, yttre underhåll	4 058	-	605	4 664
Balanserat resultat	-12 909	-1 838	-605	-15 352
Årets resultat	-1 838	1 838	-746	-746
<b>Eget kapital</b>	<b>64 643</b>	<b>0</b>	<b>-746</b>	<b>63 897</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 352
Årets resultat	-746
<b>Totalt</b>	<b>-16 097</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	723
Att från yttre fond i anspråk ta	-210
Balanseras i ny räkning	-16 611
	<b>-16 097</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 788	4 188
Övriga rörelseintäkter	3	90	174
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 878</b>	<b>4 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 360	-3 257
Övriga externa kostnader	9	-375	-388
Personalkostnader	10	-348	-345
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 146	-2 035
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 228</b>	<b>-6 024</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-350</b>	<b>-1 663</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-426	-182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-395</b>	<b>-175</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-746</b>	<b>-1 838</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-746</b>	<b>-1 838</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	75 537	76 063
Markanläggningar	13	756	775
Maskiner och inventarier	14	489	532
Pågående projekt		3 187	182
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 970</b>	<b>77 552</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>79 970</b>	<b>77 552</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		58	0
Övriga fordringar	15	12	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	271	248
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>341</b>	<b>248</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		666	3 435
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>666</b>	<b>3 435</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 007</b>	<b>3 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 977</b>	<b>81 236</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 331	75 331
Fond för yttre underhåll		4 664	4 058
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>79 995</b>	<b>79 389</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 352	-12 909
Årets resultat		-746	-1 838
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-16 097</b>	<b>-14 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>63 897</b>	<b>64 643</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	9 000	9 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		6 769	6 769
Leverantörsskulder		705	294
Skatteskulder		12	13
Övriga kortfristiga skulder		39	21
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	554	495
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 079</b>	<b>7 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 977</b>	<b>81 236</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	-350	-1 663
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 146	1 025
	<b>796</b>	<b>-638</b>
Erhållen ränta	30	8
Erlagd ränta	-393	-200
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>433</b>	<b>-830</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-93	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	454	112
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>794</b>	<b>-717</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 564	-7 530
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 010
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 564</b>	<b>-6 520</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	9 000
Amortering av lån	0	-8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>8 992</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-2 770</b>	<b>1 755</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 435</b>	<b>1 681</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>666</b>	<b>3 435</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Solna Blomgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### 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	0,83 - 6,67 %
Markanläggningar	2 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	3 807	3 347
Hysesintäkter, bostäder	537	515
Hysesintäkter, lokaler	86	89
Kabel-TV/Bredband	277	182
Övriga intäkter	81	53
<b>Summa</b>	<b>4 788</b>	<b>4 188</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	60	0
Försäkringsersättning	0	173
Övriga rörelseintäkter	30	1
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>174</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	111	133
Besiktning och service	157	159
Städning	282	267
Trädgårdsarbete	50	10
Snöskottning	63	59
Övrigt	0	19
<b>Summa</b>	<b>663</b>	<b>647</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	100	356
Försäkringsskador	87	199
Bostäder	58	0
Tvättstuga	17	0
Källarutrymmen	2	0
Dörrar och lås/porttele	24	0
Övriga gemensamma utrymmen	16	0
VA	16	0
Värme	29	0
Ventilation	32	0
El	52	0
Hissar	103	0
Fönster	23	0
Staket/grind/terrass	8	0
<b>Summa</b>	<b>566</b>	<b>555</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övrigt plan. UH	39	118
Ventilation	187	0
Fönster	3	0
<b>Summa</b>	<b>229</b>	<b>118</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	225	373
Uppvärmning	665	608
Vatten	115	125
Sophämtning	216	202
<b>Summa</b>	<b>1 222</b>	<b>1 309</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	155	143
Bredband	314	285
Arvode teknisk förvaltning	27	25
Fastighetsskatt	184	176
<b>Summa</b>	<b>681</b>	<b>628</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	203	235
Förbrukningsmaterial	2	14
Juridiska kostnader	11	2
Revisionsarvoden	27	24
Ekonomisk förvaltning	132	114
<b>Summa</b>	<b>375</b>	<b>388</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	2023	2022
Styrelsearvoden	99	97
Löner, arbetare	207	205
Sociala avgifter	43	44
<b>Summa</b>	<b>348</b>	<b>345</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	426	182
<b>Summa</b>	<b>426</b>	<b>182</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	88 941	82 872
Årets inköp	545	6 069
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>89 486</b>	<b>88 941</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 878	-12 361
Årets avskrivning	-1 070	-517
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 948</b>	<b>-12 878</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>75 537</b>	<b>76 063</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 707</i>	<i>21 707</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	104 000	104 000
Taxeringsvärde mark	137 000	137 000
<b>Summa</b>	<b>241 000</b>	<b>241 000</b>



**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2023	2022
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	923	923
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>923</b>	<b>923</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-148	-129
Årets avskrivning	-18	-18
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-166</b>	<b>-148</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>756</b>	<b>775</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	753	753
Inköp	14	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>767</b>	<b>753</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-221	-163
Avskrivningar	-57	-57
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-278</b>	<b>-221</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>489</b>	<b>532</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12	0
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>0</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84	66
Fastighetsskötsel	28	26
Försäkringspremier	40	36
Räntor	0	8
Bredband	84	78
Förvaltning	37	34
<b>Summa</b>	<b>271</b>	<b>248</b>

**NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,44 %	2 986	2 986
Stadshypotek	2024-01-31	4,54 %	3 783	3 783
Stadshypotek	2025-03-30	1,77 %	9 000	9 000
<b>Summa</b>			<b>15 769</b>	<b>15 769</b>
Varav kortfristig del			6 769	6 769

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	18	59
Uppvärmning	99	93
Utgiftsräntor	41	8
Förutbetalda avgifter/hyror	397	341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	0
Beräknat revisionsarvode	-6	-6
<b>Summa</b>	<b>554</b>	<b>495</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 200	36 200

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Nytt lån togs i januari på 500 tkr för att klara likviditeten som har blivit ansträngd beroende att Brf under 2023 tidigarelagt investeringar i värmesystem, digitala tavlor och informationssystem samt förbättrat portsystem (skalskydd). Våra soprum har också förberetts för enklare och säkrare inpassering. Solna Stads höjning av avgifter för att hämta sopor som höjdes med 90 % samt att vattentaxan dessutom höjdes med mer än 50 % vilket givetvis påverkar ekonomin negativt under 2024. Föreningens nya städavtal från mars 2024 medför dock en stor sänkning av våra städkostnader.

Diskussion har inletts mellan vår styrelse och Solna Stad angående bland annat ansvaret för underhållet av vägen mellan vårt hus och förskolan.

Föreningens fd hyresrätt är såld. Amortering av föreningens lån kommer att göras med cirka 2 miljoner kronor den per den 1/6 -2024.

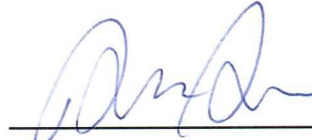
## Underskrifter

Solna, 2024-04-20

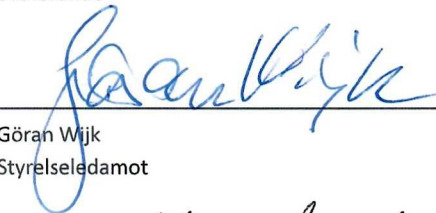
Ort och datum



Tomas Nilsson Rool  
Ordförande



Frida Azadeh Azadi  
Styrelseledamot



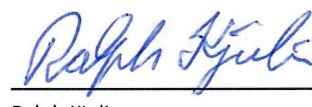
Göran Wijk  
Styrelseledamot



Herbert Pfister  
Styrelseledamot



Jane Kanefall  
Styrelseledamot



Ralph Kjulin  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29



Focus Revision AB  
Björn Johansson Sjödin  
Auktoriserad revisor



Per Löfstrand  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solna Blomgården  
Org.nr. 769605-0058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solna Blomgården för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Internrevisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

#### Den Internrevisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig

grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solna Blomgården för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning

och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 april 2024



Björn Sjödin

Auktoriserad revisor



Per Löfstrand

Intern revisor