

Årsredovisning 2023

Brf Blå Lupinen

769610-5019



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blå Lupinen

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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-20 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
Södertil 1:79	-	Sigtuna

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 364 kvm. Byggnadernas totalyta är 364 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mervi Kati Kristiina Hakkarainen	Ordförande
Eva Karina Häggqvist	Styrelseledamot
Simon Holmström	Styrelseledamot
Ingrid Elisabeth Staffanson	Suppleant
Peter Ahl	Suppleant
Tony Martin Lidén	Suppleant

Valberedning

N/A

Firmateckning

Firman tecknas tv? i förening av ledamöterna

Revisorer

Nathalie Luna Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Byte av lås i lägenhetsdörrar
Tvätta taket med Grön Fri
Byte av 1B lägenhetsdörr och källarens ytterdörr
- 2019 ● Fasad renovering, måla fönsterfoder, renovera balkongen (undersida)
- 2020 ● Stampsplning i hela huset
- 2021 ● Måla om förrådet
- 2022 ● 2022 byttes cirkulationspump för radiatorer för hela huset samt cirkulationspump för golvvärme för lgh 1 (KV)
- Q2 2017 ● Nya fönster och balkongdörrar samtliga lgh. Vindsvåning endast sovrumsfönster och fönster i trappa.

Planerade underhåll

●

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB
Underhåll av panna Vi värmer sverige

Övrig verksamhetsinformation

Vi fick elstöd och investerade pengarna till 2 nya tvättmaskiner

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi gjorde en extra amortering 60.000 i en av våra lån och började amortera den lånen med.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

Övriga uppgifter

2023 Belysningen i tvättstugan, förrådsutrymmet, trapphus och entré är bytta till LED för modernisering och energibesparing.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 6 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	335	305	305	301
Resultat efter fin. poster	2	-43	-25	-26
Soliditet (%)	31	30	30	30
Yttre fond	53	40	26	13
Taxeringsvärde	5 308	5 308	4 408	4 408
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	921	837	837	827
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,4	100,0	100,0	100,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 656	8 990	9 155	9 267
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 656	8 990	9 155	9 267
Sparande per kvm totalyta, kr	287	163	213	291
Elkostnad per kvm totalyta, kr	169	211	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	240	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	1,79	1,56	1,46
Räntekänslighet (%)	9,40	10,74	10,94	11,21

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	3 500	-	-	3 500
Fond, yttre underhåll	40	-	13	53
Balanserat resultat	-2 070	-43	-13	-2 126
Årets resultat	-43	43	2	2
Eget kapital	1 426	0	2	1 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 126
Årets resultat	2
Totalt	-2 125
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	13
Balanseras i ny räkning	-2 138
	-2 125

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	335	305
Övriga rörelseintäkter	3	16	-0
Summa rörelseintäkter		351	305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-120	-151
Övriga externa kostnader	8	-43	-34
Personalkostnader	9	-2	-2
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-102	-102
Summa rörelsekostnader		-268	-289
RÖRELSERESULTAT		83	15
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-85	-59
Summa finansiella poster		-81	-59
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2	-43
ÅRETS RESULTAT		2	-43

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	4 337	4 440
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 337	4 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 337	4 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	0
Övriga fordringar	13	12	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34	30
Summa kortfristiga fordringar		50	31
Kassa och bank			
Kassa och bank		274	308
Summa kassa och bank		274	308
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		324	339
SUMMA TILLGÅNGAR		4 662	4 779

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 500	3 500
Fond för yttre underhåll		53	40
Summa bundet eget kapital		3 553	3 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 126	-2 070
Årets resultat		2	-43
Summa fritt eget kapital		-2 125	-2 113
SUMMA EGET KAPITAL		1 428	1 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	-65	1 806
Summa långfristiga skulder		-65	1 806
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 215	1 467
Leverantörsskulder		7	5
Skatteskulder		19	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	57	57
Summa kortfristiga skulder		3 298	1 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 662	4 779

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	83	15
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	102	102
	186	118
Erhållen ränta	3	0
Erlagd ränta	-83	-55
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106	63
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19	5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	0	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88	76
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	26
Amortering av lån	-122	-86
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-122	-60
ÅRETS KASSAFLÖDE	-34	16
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	308	292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	274	308

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blå Lupinen 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 2,3 %

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.

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	335	305
Summa	335	305

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	-0
Elprisstöd	16	0
Summa	16	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	1
Besiktning och service	7	2
Trädgårdsarbete	1	1
Summa	7	4

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	24
Dörrar och lås/porttele	5	0
Summa	5	24

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	61	77
Vatten	11	10
Sophämtning	9	10
Summa	81	97

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17	16
Fastighetsskatt	10	9
Summa	27	26

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	10	2
Juridiska kostnader	3	2
Ekonomisk förvaltning	17	16
Övriga förvaltningskostnader	14	14
Summa	43	34

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	2	2

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	85	59
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	85	59

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 216	6 216
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 216	6 216
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 776	-1 674
Årets avskrivning	-102	-102
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 879	-1 776
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 337	4 440
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 684</i>	<i>1 684</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 488	3 488
Taxeringsvärde mark	1 820	1 820
Summa	5 308	5 308

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	104	104
Utgående anskaffningsvärde	104	104
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-104	-104
Utgående avskrivning	-104	-104
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	1
Övriga fordringar	3	0
Summa	12	1

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	9
Försäkringspremier	11	10
Förvaltning	12	11
Summa	34	30

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-12-01	3,94 %	1 265	1 307
Stadshypotek	2024-12-01	1,51 %	1 375	1 375
Stadshypotek	2024-01-30	1,56 %	413	431
Stadshypotek	2023-06-30	4,76 %	99	160
Summa			3 151	3 272
Varav kortfristig del			3 215	1 467

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 821 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
EI	12	14
Utgiftsräntor	7	5
Förutbetalda avgifter/hyror	28	28
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	10
Summa	57	57

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 241	3 241

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Månadsavgift höjdes i början av 2023 med 10%

Underskrifter

Sigtuna 2024-11-4
Ort och datum

Mervi Kati Kristiina Hakkarainen

Mervi Kati Kristiina Hakkarainen
Ordförande

Simon Holmström

Simon Holmström
Styrelseledamot

Eva Karina Häggqvist

Eva Karina Häggqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-11

Nathalie Luna Persson

Nathalie Luna Persson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

BRF BLÅ LUPINEN

Orgnr. 769610-5019

Jag har granskat årsredovisningen, bokföring samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, mitt ansvar är att uttala mig om denna årsredovisning och förvaltning på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer balans- och resultaträkningen samt disponerar vinstmedlen enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Det går in en faktura varje kvartal för "låneupphandlingstjänst" från Nabo på konto 6480, som sedan krediteras varje gång. Drar onödig administration. Rekommenderas undersökas om detta går att få bort.

Positivt att föreningen genomförde en extraamortering på ett av lånen med högst ränta under året.

Föreningen har hittills på gott sätt utfört successivt underhåll av fastigheten, hanterat större och mindre renoveringsbehov. Däremot har vissa insatser krävt att ta ut nya lån. Rekommenderas att föreningen tar fram en underhållsplan för att kunna planera ekonomin för större, framtida kostnader för underhåll.

Ser man till klassiska BRF-nyckeltal är föreningens ekonomi på gränsen till skör pga tagna lån och i ett osäkert ränteläge är det inte attraktivt.

Räntekostnader: Räntekostnader / Nettoomsättning. En tumregel är att under 20 % är bra, medan över 40 % är ett varningstecken. 2023: $85/335=25\%$

Skuldkvot: Långfristiga skulder / Nettoomsättning. En skuldkvot under 5 är bra, ligger den på mellan 10 till 15 är det dåligt och över 15 indikerar att bostadsrättsföreningens ekonomiska situation är inte är långsiktigt. 2023: $65/335=19$

Likviditet: Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder. Tumregeln är att likviditeten ska vara över 1 för att föreningen ska ha tillräckligt med kapital för att betala sina räkningar. 2023: $324/3298=0,098$

Sigtuna den 10 April, 2024

Underskrift föreningens revisor:

Nathalie Luna Persson