

Bostadsrättsföreningen

Blosset 4

Org.nr: 769600-2588

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blosset 4, organisationsnummer 769600-2588, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-29.

Ekonomisk plan registrerades år 2005-06-02.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-09-09.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2005.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam ömsesidig sakförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelse

Ordförande	Martin Randel
Ledamot	Niklas Björkqvist
Ledamot	Urban Lavesson
Ledamot	Anders Blom Hartung
Suppleant	Yvonne Freund Levi
Suppleant	Roy Fares

Revisor

Intern revisor Henrik Sevenbäck

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christine Rankin
sammankallande, och Jessica Lavesson samt Kia Hultin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetsbeteckning: Blosset 4

Föreningens adresser:
Tegnérgatan 48 och Dalagatan 12

Byggnadsår och ytor

Värdeår: 1930

Totalt antal bostadslägenheter: 19

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	
2 rok	1	
3 rok	6	
5 rok	5	
> 5 rok	6	
Summa	19	2 771

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	19	2 771
Lokaler	1	167
Summa	20	2 938

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group, allabrf
Hiss	Hisskontakt i Sverige
Städning av trapphus	Maries Puts&Städ
Elslingor i stuprännor	Dimson AB
Snö- och istappsjour	Dimson AB
Teknisk förvaltning	Kåhres AB
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-02-23

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Ommålning efter vattenskada	2012
Rep. av tvättmaskin	2014-2015
Reparation av stuprör gård	2016
Kontakter i trapphus utbytta	2016
Byte UC	2017
Renovering Hiss	2017
Installation av nytt fiber	2018
Renovering av hissar	2019
Ny trapphusdörr till gården	2019
Installation av postboxar	2019
Spolning av köks- och badrumsstammar	2021
Fönsterrenovering	2020
Byte av el i trapphus samt armaturer - Dalagatan 12	2020/2021
Renovering av hissar för att följa nya regleringar	2020
Trapphusrenovering	2020/2021
Modernisering hiss Tegnergatan	2021
Modernisering hiss Dalagatan	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 genomfördes en större förnyelse och underhåll av hissen på Dalagatan. Utgiften på totalt 626 250 kronor har aktiverats med en avskrivningstid på 30 år.

Avgifter för taxebundna kostnader så som uppvärmning, vatten, avlopp och avfallshantering har fortsatt att öka. Under 2023 belastades resultatet av en retroaktiv avgift avseende vattenförbrukning vilket innebär att kostnaden för vatten och avlopp minskat under 2024 jämfört med 2023.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån har ökat till 4,30% under 2024 jämfört med 3,18% under 2023.

Medlemsinformation

Under året har 2 överlåtelser skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

34 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 888	1 701	1 542	1 499
Årsavgifter, tkr	1 653	1 470	1 329	1 304
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 252	- 71	271	- 953
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	77	78	78	78
Räntekänslighet	8.6	9.7	11	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	86	84	
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	596	531	479	471
Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt	-91	-26	98	-344
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 148	5 148	5 153	5 156
Skuldsättning / kvm totalyta	4 855	4 855	4 860	
Energikostnad / kvm	241	229	181	
Sparande / kvm	-12	45	161	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 970 861	683 313	221 169	- 4 200 639	- 70 757	51 603 947
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning			427 053	- 427 053	70 757	70 757
Årets resultat				-70 757	- 252 034	- 322 791
Belopp vid årets utgång	54 970 861	683 313	648 222	- 4 698 449	- 252 034	51 351 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 698 449
Årets resultat	- 252 034
Totalt	- 4 950 483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	427 053
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 5 377 536
Totalt	- 4 950 483

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 888 283	1 701 158
Övriga rörelseintäkter	3	63	1 502

Summa rörelseintäkter

1 888 346 1 702 660

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 191 159	-1 050 024
Administration och förvaltning	5	-124 929	-80 730
Avskrivningar	6	-216 103	-201 707

Summa rörelsekostnader

-1 532 191 -1 332 461

RÖRELSERESULTAT

356 155 370 199

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 572	12 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 761	-453 855

Summa finansiella poster

-608 189 -440 956

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-252 034 -70 757

RESULTAT FÖRE SKATT

-252 034 -70 757

ÅRETS RESULTAT

-252 034 -70 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	65 706 711	65 296 564
Summa materiella anläggningstillgångar		65 706 711	65 296 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 706 711	65 296 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		399 409	391 451
Övriga fordringar		68 893	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 539	41 247
Summa kortfristiga fordringar		509 841	432 698
Kassa och bank			
Kassa och bank		211 301	850 245
Summa kassa och bank		211 301	850 245
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		721 142	1 282 943
SUMMA TILLGÅNGAR		66 427 853	66 579 507

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		55 654 174	55 654 174
Fond för yttre underhåll		648 222	221 169
Summa bundet eget kapital		56 302 396	55 875 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 698 449	-4 200 639
Årets resultat		-252 034	-70 757
Summa fritt eget kapital		-4 950 483	-4 271 396
SUMMA EGET KAPITAL		51 351 913	51 603 947
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	9	14 264 128	14 264 128
Leverantörsskulder		98 864	129 625
Skatteskulder		128 181	126 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		584 767	455 735
Summa kortfristiga skulder		15 075 940	14 975 560
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 075 940	14 975 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 427 853	66 579 507

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	356 155	370 199
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	216 103	201 707
Summa	572 258	571 906
Erhållen ränta	5 572	12 899
Erlagd ränta	-613 761	-453 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 931	130 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	-77 143	-316 350
Ökning/Minskning av rörelseskulder	100 380	408 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 694	222 889
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Modernisering av hiss Dalagatan	-626 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-626 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-13 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-13 936
Årets kassaflöde	-638 944	208 953
Likvida medel vid årets början	850 243	641 290
Likvida medel vid årets slut	211 299	850 243

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	200 år
Stambyte	200 år
Tak	200 år
Ventilation	50 år
Trädgård	25 år
Bredband	15 år
Hiss	30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 652 689	1 470 479
Hysesintäkter		
Lokaler	155 882	154 018
Fastighetsskatt	2 244	2 665
Bredband	70 800	70 800
Övriga hyresintäkter	1 224	1 224
	230 150	228 707
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 104	1 732
Övriga intäkter	2 340	240
	5 444	1 972
Totalt nettoomsättning	1 888 283	1 701 158

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter

2024

2023

63

1 502

63

1 502

Not 4. Operativ drift och underhåll

2024

2023

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

23 908

24 732

Uppvärmning

572 224

465 191

Vatten och avlopp

111 308

182 517

Sophämtning

73 783

40 218

781 223

712 658

Funktionell anläggningsservice

Hiss

0

2 578

Hissbesiktning

10 744

5 100

10 744

7 678

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

33 489

93 838

Fastighetsstäd

38 925

34 090

Trädgårdsskötsel

0

1 180

Snöröjning/sandning

6 490

0

Övriga köpta tjänster

26 084

0

104 988

129 108

Distribuerade servicetjänster

Bredband

30 940

35 700

Övriga driftkostnader

Försäkring

113 182

86 440

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

64 480

63 701

177 662

150 141

Reparationer

Reparationer

85 602

4 053

Byggnad

0

10 686

85 602

14 739

Totalt operativ drift och underhåll

1 191 159

1 050 024

Not 5. Administration och förvaltning

2024

2023

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

0

4 580

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

46 735

43 056

Extra ekonomisk förvaltning

8 971

3 266

55 706

46 322

Övriga kostnader

Konsultarvode

12 631

0

Bankkostnader

10 127

4 922

Övriga kostnader

46 465

24 906

69 223

29 828

Totalt administration och förvaltning

124 929

80 730

Not 6. Avskrivningar

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

2024

2023

216 103

201 707

Totalt avskrivningar

216 103

201 707

Not 7. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

18 200 000

18 200 000

Summa:

18 200 000

18 200 000

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

30 501 586

30 501 586

Anskaffningsvärde mark

37 504 072

37 504 072

Ny hiss

626 250

0

Utgående anskaffningsvärden

68 631 908

68 005 658

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 2 709 092

- 2 507 385

Årets avskrivningar

- 216 103

- 201 707

Utgående avskrivningar

-2 925 195

-2 709 092

Utgående redovisat värde

65 706 713

65 296 566

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

37 591 000

37 591 000

Taxeringsvärde mark

104 760 000

104 760 000

142 351 000

142 351 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-07-01	3,796 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2025-06-03	3,348 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2025-06-02	3,343 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2025-06-30	3,796 %	1 274 128	1 274 128
Stadshypotek	2025-06-30	3,192 %	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	2025-07-07	3,691 %	990 000	990 000
Stadshypotek	2025-09-05	3,181 %	1 700 000	1 700 000
Stadshypotek	2025-10-24	3,600 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 264 128	14 264 128
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 264 128	-14 264 128
			0	0

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Martin Randel
Ordförande

Niklas Björkqvist
Ledamot

Urban Lavesson
Ledamot

Anders Blom Hartung
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Henrik Sevenbäck
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 09:33

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 22.05.2025 18:28

DOCUMENT ID:

BkxLpIAh-xx

ENVELOPE ID:

rylal0n-lg-BkxLpIAh-xx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Blosset 4.
pdf

15 pages

SHA-512:

4d79f19cd1c4e551c989176ec5e61449f2d0bad67e46b2
7e2431c96253c108fc9dde17f660230bf6a8423be3ed86
79da06fda1f253884cb4856a3b2262158ce4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARTIN RANDEL martin.randel@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 21:48 22.05.2025 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/03) IP: 94.234.68.136
Sten Niklas Björkqvist niklas.bjorkqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 23:29 25.05.2025 23:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/21) IP: 145.14.105.146
Urban Lennart Lavesson urban.lavesson@outlook.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 08:52 28.05.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/12) IP: 213.115.22.62
ANDERS BLOM HARTUNG anders_blom@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.05.2025 16:49 31.05.2025 16:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/09) IP: 145.14.105.72
Karl Johan Henrik Sevenbäck henrik.sevenback@carnegie.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 09:33 02.06.2025 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/10) IP: 193.182.104.10

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Blosset 4, org.nr 769600-2588

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blosset 4 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

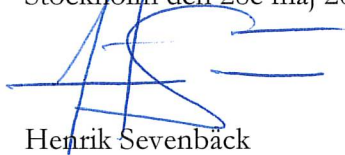
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Stockholm den 28e maj 2025



Henrik Sevenbäck
Intern Revisor