

Årsredovisning 2025

Brf Blocket

702000-1967



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Blocket

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1961-12-16 och nuvarande stadgar registrerades 2010-04-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad. Föreningen kommer att börja hantera moms från 2026.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 4 069 kvm. Byggnadernas totalyta är 4766 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Enström Öst	Ordförande
Fredrik Karlsson	Styrelseledamot
Hans Söderberg	Styrelseledamot
Kristina Forsman	Styrelseledamot
Katarina Wigzell	Styrelseledamot
Karin Björk	Suppleant
Nils Nilsson	Suppleant
Nina Liljeqvist	Suppleant, tf kassör för avgående Kristina Forsman

Valberedning

Carina Thorén
Fredrik Kaati
Jörgen Jörälv

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Lars Bäcklund Revisor
Patrik Helsing Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2013 ● Radonmätning av samtliga hus
- 2015-2017 ● Dränering dagvatten
- 2016 ● Byte av ytterdörrar och dörrpartier
- 2018 ● Kallgarage, målning och fasadbyte
- 2019 ● Varmgarage, målning av vissa dörrar
Värmecentral, målning av fasad
Avloppsstammar, stamspolning
- 2020-2021 ● Byte av yttre avloppsstammar
- 2024 ● Asfaltering av gångväg, målning av takfotsplåt samt målning av ett antal ytterdörrar
- 2025 ● Byte av varmvattenberedare värmecentralen

Planerade underhåll

- 2026 ● Relining avloppsstammar (fem hus)
Målning kallgaragedörrar
Stamspolning

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för verksamhetsåret 2025. Resultatet är dock bättre än vad tidigare beräknats, och likviditeten har stärkts. Detta kan främst härledas till de avgiftshöjningar som beslutats under de senaste åren. Avgiftshöjningarna har främst motiverats utifrån stigande energikostnader, räntor och priser på tjänster.

Under räkenskapsåret har styrelsen vidtagit ett antal underhållsarbeten:

- byte av varmvattenberedare
- spolning av dagvattenstammar
- sanering av fuktskadade badrum
- besiktning av ventilationen i samtliga lägenheter
- besiktning av träd och fällning av två sjuka träd.

Inga nya lån har tagits för att finansiera ovan.

Föreningen är momsregistrerad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%, 2025-06-01 med 15% och 2025-08-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 55 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 777 686	2 432 832	2 266 494	2 200 226
Resultat efter fin. poster	-46 164	-623 386	53 319	-139 852
Soliditet (%)	2	3	13	11
Yttre fond	138 138	195 560	57 560	138 117
Taxeringsvärde	117 590 000	117 590 000	97 123 000	97 123 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	651	559	526	512
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	93,5	94,3	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 118	1 159	1 201	1 368
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	954	990	1 025	1 168
Sparande / kvm totalyta, kr	59	13	58	52
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	9	8	8
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	132	135	124	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	23	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	174	156	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	3,42	2,25	1,20
Räntekänslighet (%)	1,72	2,07	2,29	2,67

Totalytan justeras fr.o.m. 2025. För att möjliggöra jämförelser har nyckeltal som beräknas på totalytan justerats för 2022-24. Nyckeltalen för dessa år skiljer sig därför åt jämfört med årsredovisningarna för dessa år.

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 el (totalt 21 963 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Verksamhetsåret visar ett mindre negativt resultat. Detta beror på att ett antal större underhållsarbeten och investeringar som varit såväl planerade (t.ex. ny varmvattenberedare och ett antal stambyten) som oplanerade. I två lägenheter har fuktskador i badrum inneburit betydande kostnader; efter åldersavdrag har självriskan legat på runt 85000 kr per tillfälle.

Styrelsen konstaterar att föreningen befinner sig i en fas av betydande reoveringar till följd av att flera fasta installationer i lägenheterna nu passerat sin tekniska livslängd. Detta innebär en belastning på föreningens ekonomi men åtgärderna är samtidigt nödvändiga och värdehöjande investeringar i våra fastigheter. Utgifterna har inte inneburit att föreningen tagit nya lån, i stället har vi använt likvida medel. Kassaflödet är stabilt och likviditeten har stärkts jämfört med föregående år. Föreningen är fortsatt lågt belånad vilket framgår av våra nyckeltal. Vidare kan det redovisas även i detta sammanhang att styrelsen i samband med budgeteringen för 2026 beslutade om en avgiftshöjning fr.o.m. januari 2026. Styrelsen följer det ekonomiska läget och vidtar de åtgärder som krävs för att föreningens ekonomi ska fortsätta att vara stabil.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	990 138	-	-	990 138
Fond, yttre underhåll	195 560	-	-57 422	138 138
Balanserat överskott bränsle	13 859	-	14 471	28 330
Balanserat resultat	-398 602	-623 386	42 951	-979 037
Årets resultat	-623 386	623 386	-46 164	-46 164
Eget kapital	177 568	0	-46 164	131 404

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-950 708
Årets resultat	-46 164
Totalt	-996 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	138 138
Att från yttre fond i anspråk ta	-98 910
Balanseras i ny räkning	-1 036 100
	-996 872

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 777 686	2 432 832
Övriga rörelseintäkter	3	233 896	1 158
Summa rörelseintäkter		3 011 582	2 433 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 541 015	-2 520 568
Övriga externa kostnader	9	-94 787	-106 782
Personalkostnader	10	-44 435	-44 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 236	-226 508
Summa rörelsekostnader		-2 909 473	-2 898 091
RÖRELSERESULTAT		102 109	-464 101
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		445	5 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-148 719	-164 392
Summa finansiella poster		-148 274	-159 285
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-46 164	-623 386
ÅRETS RESULTAT		-46 164	-623 386

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	4 222 642	4 393 066
Markanläggningar	13	422 601	481 413
Summa materiella anläggningstillgångar		4 645 243	4 874 479
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 648 043	4 877 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-68 459	25 295
Övriga fordringar	16	556 192	380 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	172 923	145 573
Summa kortfristiga fordringar		660 656	551 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		660 656	551 094
SUMMA TILLGÅNGAR		5 308 699	5 428 373

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		990 138	990 138
Fond för yttre underhåll		138 138	195 560
Summa bundet eget kapital		1 128 276	1 185 698
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-950 708	-384 743
Årets resultat		-46 164	-623 386
Summa fritt eget kapital		-996 872	-1 008 130
SUMMA EGET KAPITAL		131 404	177 568
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 500 000	1 500 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	3 047 250	3 217 250
Leverantörsskulder		159 810	104 499
Skatteskulder		24 137	30 885
Övriga kortfristiga skulder		19 433	20 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	426 665	377 265
Summa kortfristiga skulder		3 677 295	3 750 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 308 699	5 428 373

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	102 109	-464 101
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	229 236	226 508
	331 345	-237 593
Erhållen ränta	445	5 107
Erlagd ränta	-147 338	-176 230
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	184 453	-408 716
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	77 345	-29 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	95 109	93 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	356 907	-344 772
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-170 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-170 000	-170 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	186 907	-514 772
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	344 682	859 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	531 589	344 682

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blocket är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, el, kabel-tv, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 4,00 %
Markanläggningar	10,00 %

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

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 822 317	1 590 247
Hysesintäkter, p-platser	126 279	115 446
Kabel-TV/Bredband	51 480	51 480
Vatten	0	-2
El	21 963	16 733
Övriga intäkter	755 647	658 928
Summa	2 777 686	2 432 832

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-1
Försäkringsersättning	226 049	0
Övriga rörelseintäkter	7 845	1 159
Summa	233 896	1 158

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	220	259
Övrigt	7 838	13 450
Besiktning och service	40 250	10 000
Trädgårdsarbete	49 552	9 073
Snöskottning	109 068	115 359
Summa	206 928	148 141

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 371	18 517
VA	78 836	14 722
Värme	3 075	0
Ventilation	5 000	0
El	0	3 225
Fasader	0	20 625
Gård/markytor	0	11 519
Försäkringsärende/vattenskada	457 603	119 591
Summa	546 885	188 199

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	22 135	33 697
VA	76 775	36 811
Tak	0	258 951
Gård/markytor	0	129 413
Summa	98 910	458 872

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	82 124	43 297
Uppvärmning	627 033	644 366
Vatten	156 759	143 907
Sophämtning	86 355	102 737
Summa	952 271	934 307

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 914	122 779
Tomträttsavgälder	240 500	240 500
Kabel-TV	2 154	8 860
Bredband	52 012	52 650
Fastighetsskatt	332 442	366 260
Summa	736 022	791 049

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	10 053
Övriga förvaltningskostnader	53 360	57 209
Juridiska kostnader	3 571	3 408
Ekonomisk förvaltning	37 856	36 112
Summa	94 787	106 782

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	32 999	32 500
Löner, arbetare	0	500
Sociala avgifter	10 365	10 210
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	44 435	44 233

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	148 719	164 312
Övriga räntekostnader	0	80
Summa	148 719	164 392

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 275 950	11 275 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 275 950	11 275 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 882 884	-6 712 460
Årets avskrivning	-170 424	-170 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 053 308	-6 882 884
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 222 642	4 393 066
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 046 000	46 046 000
Taxeringsvärde mark	71 544 000	71 544 000
Summa	117 590 000	117 590 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	588 125	506 250
Årets inköp	0	81 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	588 125	588 125
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-106 712	-50 628
Årets avskrivning	-58 812	-56 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-165 524	-106 712
Utgående restvärde enligt plan	422 601	481 413

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	81 875
Årets investeringar	19 625	0
Omfört till Byggnad	-19 625	-81 875
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 603	35 544
Nabo klientmedelskonto	531 318	247 576
Borgo räntekonto	271	97 107
Summa	556 192	380 226

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 755	12 005
Försäkringspremier	67 685	41 232
Kabel-TV	256	874
Tomträtt	60 125	60 125
Bredband	12 832	12 890
Förvaltning	20 270	18 447
Summa	172 923	145 573

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,95 %	1 355 250	1 525 250
Stadshypotek	2026-01-02	2,95 %	1 692 000	1 692 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,22 %	1 500 000	1 500 000
Summa			4 547 250	4 717 250
Varav kortfristig del			3 047 250	3 217 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 341 090 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 675	19 929
El	45 997	44 536
Uppvärmning	49 265	48 579
Utgiftsräntor	32 993	31 612
Vatten	26 192	23 595
Bredband	0	138
Förutbetalda avgifter/hyror	253 543	208 876
Summa	426 665	377 265

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I december 2025 beslutade styrelsen att höja årsavgiften fr.o.m. januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Cecilia Enström Öst
Ordförande

Fredrik Karlsson
Styrelseledamot

Hans Söderberg
Styrelseledamot

Katarina Wigzell
Styrelseledamot

Nina Liljeqvist
Suppleant, tf kassör för avgående Kristina Forsman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lars Bäcklund
Revisor

Patrik Helsing
Revisor

Bilaga till Brf Blockets förvaltningsberättelse 2025

Allmän information om verksamheten i Brf Blocket under 2025

Här följer redogörelser från styrelsen liksom föreningens arbetsgrupper om verksamheten under 2025.

Inledning – några ord från styrelsens ordförande

Som medlemmar i vår förening äger vi tillsammans den fastighet vi bor i, och det gemensamma ansvaret är något som präglar hela vår verksamhet. Bostadsrätten innebär inte ett individuellt ägande av den egna lägenheten, utan en rätt att bo i ett hus vi förvaltar gemensamt. Det ställer krav på både samarbete och hänsyn, och likhetsprincipen är fortsatt en viktig grund för styrelsens arbete.

Under året har vi fortsatt att utveckla vårt sätt att arbeta med underhåll och långsiktig planering. Förvaltningsgruppen har etablerat nya rutiner, vi har tagit viktiga steg i arbetet med underhållsplanen och flera större frågor, som ventilation, tak, avfallshantering och relining, har förts framåt. Det har också varit ett år där vi tagit oss an både planerade och mer akuta åtgärder, och där medlemmars engagemang har varit avgörande.

Föreningens ekonomi har stärkts under året. Likviditeten är nu god och vi har kunnat fortsätta arbetet med att skapa stabila förutsättningar inför kommande investeringar. Samtidigt är det tydligt att vi står inför flera större underhållsbehov de kommande åren, och styrelsen kommer därför fortsätta att arbeta med prioriteringar och kostnadskontroll för att hålla en rimlig avgiftsutveckling.

Vi vill rikta ett varmt tack till alla medlemmar som bidragit under året, i arbetsgrupper, på städdagar, i dialoger och genom att hjälpa till där det behövts. Ett särskilt tack också till styrelsens ledamöter och suppleanter för ert engagemang och ert arbete för föreningens bästa.

Gemenskapsgruppens årsberättelse 2025

Gemenskapsgruppen finns till för att stärka grannsämjan och göra vår förening till en levande och trivsamt plats att bo på. Tillsammans med vår grannförening Målet har vi under året som gått fortsatt att skapa mötesplatser där nya och gamla grannar kan träffas.

Precis som tidigare år har vi ansvarat för förtäringen under vårens och höstens städdagar. Det är alltid lika trevligt att samlas efter gemensamt arbete, ta en kaffe, kanske lite punsch och prata lite.

Den 13 juni gick vår traditionsenliga gatufest av stapeln tillsammans med vår grannförening Målet. Solen sken, grillarna åkte fram, och såklart blev det quiz som traditionen bjuder. Sensommaren bjöd på ytterligare festligheter med kräftsiva den

29 augusti, denna gång i Målets garage då vi tog det säkra före det osäkra med vädret.

Den 28 september arrangerade vi vår promenadloppis, samtidigt som flera andra gator runt om Vällingbyhöjden höll sina loppisar. Det blev en dag med fina fynd och många trevliga möten längs gatorna.

I december fortsatte vi traditionen med glögg på kullen. Vädret ville dock annorlunda i år – regnet öste ner – men tack vare våra generösa grannar Ida och Björn kunde vi i stället samlas inomhus. Stort tack till er för att ni öppnade upp ert hem och gjorde det möjligt för oss att hålla traditionen levande!

Utöver våra större arrangemang har vi också en uppskattad bokklubb. Där träffas flera medlemmar regelbundet hemma hos varandra för att samtala om boken de läst. Det är ett fint exempel på hur gemenskapen fortsätter att växa även i det lilla formatet.

Sammanfattningsvis har 2025 varit ett år fyllt av möten, traditioner och nya minnen. Tack till alla som deltagit, hjälpt till och bidragit!

Miljögruppen

Miljögruppen har till uppgift att stimulera till god miljövård i vårt område och medverka vid planeringen och skötseln av föreningens gemensamma mark. Gruppen ska också bland annat vara kontaktorgan med kommunen i gemensamma miljöfrågor, t ex när det gäller renhållning.

Gruppen har under 2025 bestått av Isabelle Scheutz (sammankallande) Sandra Jörälv, Lars Bäcklund, och Jonas Santesson.

Under 2025 genomfördes två gemensamma städdagar under miljögruppens ledning. Vid bägge städdagarna fanns en container för ris och trädgårdsavfall på plats. Det var stor uppslutning på städdagarna från medlemmarna och mycket arbete kunde ske med gemensamma krafter.

Under våren har miljögruppen fortsatt arbeta med den biologiska mångfalden och underhålla arbetet med de små "ängarna" som anlagts. Detta jobb kommer att fortsätta.

I december placerades tre julgranar ut med belysning för att fira in julen.

Förvaltningsgruppen (fd värmecentralgruppen och vicevärd)

Under 2025 formades förvaltningsgruppen som idag har de ansvarsområden som tidigare legat under dels värmecentralgruppen, dels vicevärd.

Gruppen består av Fredrik Karlsson (sammankallande och skötselansvarig värmecentralen), Hans Söderberg, Nils Nilsson, Karin Björk och Torkel Dittmer.

Värmecentralen

Normalt träffas förvaltningsgruppen varje tisdag under "värmesäsongen" för genomgång och åtgärder. Styrande driftvärden avläses och protokollförs för kontroll och övervakning av driften då det är viktigt att regelbundet uppmärksamma och korrigera driftavvikelser och åtgärda fel.

Vi har ett serviceavtal för värmepumparna med KG Karlsson Rör AB som inneburit en obligatorisk värmepumpkontroll varje år med rapport till miljöförvaltningen i Stockholm. Då pumparna gått över 100 000 timmar observeras förslitningstendenser som måste hållas under noggrann översikt.

Ny varmvattenberedare

En varmvattenberedare gick sönder under sommaren och behövdes bytas ut. En ny i motsvarande storlek installerades.

Driftproblem värmepump

Utöver fjärrvärme och solenergi består vår värmeförsörjning av två värmepumpar. Vi har haft driftstörningar på en av dessa vilket medfört att vi levererat mindre VP-energi och därmed köpt in något mer fjärrvärme än normalt (se fördelning i tabell nedan). Arbete för lämplig åtgärd pågår.

Läckage radiatorsystem

Det tidigare rapporterade läckaget i radiatorsystemet hittades till slut och har åtgärdats. Det visade sig att en övertrycksventil var trasig och släppte ut radiatorvatten som sedan rann ned i en brunn i värmecentralen. Goda nyheten var att det inte blev några vattenskador som följd. Allt radiatorvatten är numera gult i och med att det färgades i samband med felsökningen.

Årlig kontroll av element

Vi har haft den första "Elementets dag" som resulterade i en mängd rapporter om sämre effekt i radiatorer hos medlemmar. Vi jobbar igenom dessa och har även en lista på saker som måste åtgärdas av en VVS-montör.

Nya medlemmar

Vi är idag underbemannade i förvaltningsgruppen och behöver bli fler. Inga förkunskaper krävs.

Fortsättning på nästa sida

Statistikdata från värmecentralen

År	Köpt energi utifrån MWH El + fjärrvärme	Årskostnad		Lev. energi till husen				Bud- get kkr	Diff budget kkr
		kkr	öre/kWh	MWh totalt	VP	Fjärrv	Sol- energi		
2014	452	479	78,8	658	326	322	10	515	36
2015	443	465	70,9	656	337	309	9	480	-13
2017	434	472	71,1	665	369	288	7	450	-22
2018	420	506	79,8	634	340	283	11	450	-56
2019	405	490	78,0	628	352	266	10	373	-117
2020	377	474	79,3	689	386	294	9	480	-27
2021	449	507	73,6	689	386	294	9	480	-27
2022	418	515	79,3	648	366	272	10	480	-35
2023	456	593	87,2	680	360	309	11	583	-10
2024	424	645	152,0	641	357	273	11	659	14
2025	431	627	145,5	610	294	304	12	685	58

Debiterad varmvattenförbrukning:

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
kbm	1132	1190	1222	1133	1167	1326	1356	1389	1365	1346	1410

Underhåll av byggnader och mark

Som vår ordförande skrev i inledningen har mycket fokus och tid under året lagts på att planera och ta in offerter för de större underhållsprojekt vi har framför oss i närtid, såsom tak, ventilation, avfallshantering samt relining av de sista lägenheterna.

Här nedan följer några av de insatser vi gjort under 2025.

Våra fasader behöver kontinuerligt underhåll av framför allt fogar, vilket är ett arbete som fortsatt under året.

En omfattande inspektion av samtliga lägenheters ventilation har genomförts med hjälp av Ocab. Resultatet av denna inspektion tas om hand och åtgärder planeras.

Trappan ner till cykelförrådet har under en tid varit i dåligt skick och har nu åtgärdats.

I föreningen har vi totalt 15 dagvattenbrunnar. För att säkerställa att de fungerar och klarar av att hantera allt dagvatten behöver de sugas regelbundet. Detta gjordes i november varpå totalt 1,5 ton grus/slam togs om hand.

Under hösten har vi haft en arborist på besök för inspektion av ett antal träd. Efter att borrhovningar tagits visade det sig att två björkar var sjuka och var tvungna att fällas.

Samtliga radonsugar som installerades 2014 och som sitter i fyra lägenheter/garage har inspekterats av entreprenören Hemkomfort. Alla fungerar bra och inga åtgärder krävs.

En av våra elbilsladdare gick sönder och har bytts till en ny av samma märke och modell. Då dessa är relativt nya täcktes bytet av garantin.



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 23:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 11:12

DOCUMENT ID:

r1WbCPQpbl

ENVELOPE ID:

H1-ZAvQa-e-r1WbCPQpbl

DOCUMENT NAME:

Brf Blocket, 702000-1967 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

24 pages

SHA-512:

7d5a0c2af779f04cba17d3e715ddfe58dcbe28d7659911
7a724059fe334d7599f2c1a785303fa1610a905ddbccc08
965fab362f1937e9f9a406f5bb8fa1b154db

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
1. Nina Liljeqvist nina.liljeqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:45 20.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 37.3.19.122
2. Cecilia Elisabeth Enström Öst cecilia.ost@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:20 20.04.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.28.189
3. Fredrik Karlsson dropit.fredrik@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:29 20.04.2026 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.161.73
4. KATARINA WIGZELL katarinawigzell@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 12:31 20.04.2026 12:30	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.250.27
5. Hans Söderberg hassesoderberg@me.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 20:54 20.04.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 194.39.218.21
6. LARS JOHAN BÄCKLUND lars.j.backlund@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 21:05 20.04.2026 21:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.161.92
7. PATRIK HELSING patrik.helsing@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 23:13 20.04.2026 23:09	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.203

* 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

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

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 för räkenskapsåret 2025

Som valda revisorer i bostadsrättsföreningen Blocket Vällingby, lämnar vi härmed vår revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025.

Vi har tagit del av årets samtliga styrelseprotokoll liksom andra relevanta handlingar som ger insyn i föreningens verksamhet och ekonomi under 2025. Vi har vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett vara nödvändiga och har varit i kontakt med styrelsen i samband med detta arbete.

Efter slutförd granskning är vår gemensamma slutsats att de löpande räkenskaperna har skötts väl och att den i årsredovisningen intagna balans- och resultaträkningen överensstämmer med räkenskaperna.

Som revisorer förordar vi därför att föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkningen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

.....

Lars Bäcklund

.....

Patrik Helsing



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 23:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 11:12

DOCUMENT ID:

ByebbRvXabe

ENVELOPE ID:

rk-WRw7TZg-ByebbRvXabe

DOCUMENT NAME:

Brf Blocket Revisionsbera?ttelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

10c9c4ad8654d65e83531afe79c947b81601817a11728
83e05f36c766adda3c141644314eb8111e52754df02986
74a320ee2207b5b70f421cd8c71a59efbcbd7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS JOHAN BÄCKLUND lars.j.backlund@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2026 21:04 20.04.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.161.92
2. PATRIK HELSING patrik.helsing@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2026 23:14 20.04.2026 23:13	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.203

* 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

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

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