

Brf Blocket nr 4
Org nr 713600-0069

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Håkan Jakobsson	Ordförande	2025 Avgått 250223
Kristina Westerlind	Ordförande	2026 Ordförande från 250223
Ann Berglund	Ledamot	2025
Fredrik Nowacki	Ledamot	2025
Therese Telander	Suppleant	2025
Magnus Lindqvist	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tolv protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2018-05-23 och föreningens styrelse har sitt säte i Lidingö kommun, Stockholms län.

Till revisorer för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Stefan Söderström och till revisorssuppleanten valdes Jan Frick.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 40 000 kr i arvode till styrelsen för kommande period.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Fredrik Nowacki och Kristina Tegler Jerselius.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 3 våningar samt souterrängsvåning och delvis inredd vind. Fastigheten rymmer 27 lägenheter och 1 lokal. Byggnadsår 1946, värdeår 1973.

Boyta: 1 623 m²

Lokalyta: 120 m²

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2072.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Den tekniska förvaltningen sköts i egen regi, vicevärd är Fredrik Nowacki.

Lokalvården lejs ut och sköts av Agnieszka Rybka.

Trädgårdsskötsel sköts av Assars Trädgårdstjänst AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I slutet av året beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifterna inför 2025.
- Föreningens egna kapital är förbrukat. Föreningen har inte bokfört övervärdet som finns i fastigheten, övervärdet återställer det egna kapitalet.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 451 287	1 371 263	1 266 180	1 261 464
Resultat efter finansiella poster	kr	-340 664	-282 039	-212 393	-160 874
Soliditet	%	neg	2	4	5
Likviditet	%	290	268	304	288
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	716	484	484	484
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	888	656	656	
Skuldsättning per kvm	kr	7 171	7 177	7 198	7 225
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 701	7 707	7 731	7 760
Energikostnad per kvm	kr	274	253	213	148
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,8	15,9	16,0	16,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,7	11,8	11,8	
Sparande per kvm	kr	5	38	81	161
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 618	1 519	1 369	1 332
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,3	77,6	84,1	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	53 227	1 129 745	-673 679	-282 039
Reservering till yttre fond		195 000	-195 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-282 039	282 039
Årets resultat				-340 664
Belopp vid årets utgång	53 227	1 324 745	-1 150 719	-340 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 150 719
Årets resultat	-340 664
	-1 491 383

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	120 900
I ny räkning balanseras	-1 612 283
	-1 491 383

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-340 664
Dispositioner	-120 900
Årets resultat efter dispositioner	-461 564

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 445 645
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 451 287	1 371 263
Summa rörelseintäkter		1 451 287	1 371 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-880 978	-856 618
Övriga externa kostnader	5	-83 970	-129 090
Arvoden och personalkostnader	6	-81 682	-95 856
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 089	-349 089
Summa rörelsekostnader		-1 395 719	-1 430 653
Rörelseresultat		55 568	-59 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	58 927	55 169
Räntekostnader		-455 159	-277 818
Summa finansiella poster		-396 232	-222 649
Resultat efter finansiella poster		-340 664	-282 039
Årets resultat		-340 664	-282 039
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-340 664	-282 039
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-120 900	-195 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-461 564	-477 039

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 442 656	11 773 550
Inventarier, verktyg och installationer	9	72 775	90 970
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 515 431</u>	<u>11 864 520</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 900	2 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 900</u>	<u>2 900</u>
Summa anläggningstillgångar		11 518 331	11 867 420
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 824	0
Övriga fordringar	10	1 970	1 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		236 618	232 494
Klientmedel i SHB		1 070 299	1 111 826
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 313 711</u>	<u>1 346 226</u>
Summa omsättningstillgångar		1 313 711	1 346 226
Summa tillgångar		12 832 042	13 213 646

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

53 227

53 227

Fond för yttre underhåll

1 324 745

1 129 745

Summa bundet eget kapital

1 377 972

1 182 972

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 150 719

-673 680

Årets resultat

-340 664

-282 039

Summa fritt eget kapital

-1 491 383

-955 719

Summa eget kapital

-113 411

227 253

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

3 180 000

504 625

Summa långfristiga skulder

3 180 000

504 625

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

9 318 625

12 004 500

Leverantörsskulder

100 205

92 342

Skatteskulder

4 669

3 679

Övriga skulder

13

13 003

11 190

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

328 951

370 057

Summa kortfristiga skulder

9 765 453

12 481 768

Summa eget kapital och skulder

12 832 042

13 213 646

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	55 568	-59 390
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	349 089	349 089
Utdelning	40 600	40 600
Erhållen ränta	18 327	14 569
Erlagd ränta	-455 159	-277 818
	8 425	67 050
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-9 012	-154 680
Ökning/minskning leverantörsskulder	7 863	15 932
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-38 303	83 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31 027	11 313
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-74 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-74 945
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-10 500	-37 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 500	-37 625
Årets kassaflöde	-41 527	-101 257
Likvida medel vid årets början	1 111 826	1 213 083
Likvida medel vid årets slut	1 070 299	1 111 826

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,12 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 162 212	785 316
Årsavgifter uppvärmning	0	225 636
Årsavgifter bredband	64 800	53 460
Hyror lokaler	192 156	180 485
Hyror parkering	24 000	29 250
Övriga hyresintäkter	1 975	1 750
Övriga intäkter	6 144	3 839
Återförda reserveringar	0	91 528
Brutto	1 451 287	1 371 264
Summa nettoomsättning	1 451 287	1 371 264

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	137 704	165 085
Reparationer, löpande underhåll	31 027	18 710
Elavgifter	423 775	397 028
Vatten och avlopp	54 557	43 653
Renhållning	47 712	39 316
Försäkringar	61 296	55 271
Kabel-TV / Internet	67 544	63 677
Övriga fastighetskostnader	2 303	19 925
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 060	53 953
Summa driftskostnader	880 978	856 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	850	0
Revision	7 500	7 500
Föreningsmöten	3 874	8 695
Ekonomisk och administrativ förvaltning	58 127	55 816
Övriga förvaltningskostnader	7 339	4 774
Konsultarvoden	0	45 975
Medlems- och föreningsavgifter	6 281	6 330
Summa övriga externa kostnader	83 971	129 090

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	40 000	40 000
Arvode vicevärd	36 000	36 000
Sociala kostnader	5 682	19 856
Summa arvoden, personalkostnader	81 682	95 856

Not 7 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	18 078	14 377
Övriga ränteintäkter	249	192
Utdelning MBF	40 600	40 600
Summa finansiella intäkter	58 927	55 169

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	15 613 871	15 538 926
Inköp/Aktiveringar	0	74 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 613 871	15 613 871
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 140 321	-3 809 427
Årets avskrivningar	-330 894	-330 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 471 215	-4 140 321
Utgående planenligt värde	<u>11 142 656</u>	<u>11 473 550</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Utgående planenligt värde	300 000	300 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>11 442 656</u>	<u>11 773 550</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 846 000	21 846 000
Taxeringsvärde mark	20 459 000	20 459 000
	42 305 000	42 305 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 200 000	41 200 000
Lokaler	1 105 000	1 105 000
	42 305 000	42 305 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	596 116	596 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	596 116	596 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-505 146	-486 951
Årets avskrivningar	-18 195	-18 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-523 341	-505 146
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>72 775</u>	<u>90 970</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	1 970	1 906
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 970</u>	<u>1 906</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,61	2025-06-30	504 625
Stadshypotek	3,99	2026-03-01	1 880 000
Stadshypotek	3,99	2026-03-01	1 300 000
Stadshypotek	3,95	2025-01-02	2 250 000
Stadshypotek	3,85	2025-01-30	1 536 000
Stadshypotek	3,60	2025-03-03	4 500 000
Stadshypotek	3,40	2025-04-01	528 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 498 625
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-5 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 313 125
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			3 180 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			12 471 125

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	14 983 000	14 983 000
Summa ställda säkerheter	<u>14 983 000</u>	<u>14 983 000</u>

Eventalförpliktelser*Övriga eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	11 161	9 348
Personalens källskatt	900	900
Sociala avgifter	942	942
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>13 003</u>	<u>11 190</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Kristina Westerlind
Ordförande

Ann Berglund

Fredrik Nowacki

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Stefan Söderström
Föreningsvald revisor

Deltagare

ANN BERGLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 19:13:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann Berglund

Ann Berglund

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.67.84

FREDRIK NOWACKI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 07:49:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK NOWACKI

Fredrik Nowacki

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.66.197

KRISTINA WESTERLIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 17:54:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kristina Maria Westerlind

Kristina Westerlind

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.71.22

STEFAN SÖDERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 16:21:03 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Stefan Söderström

Stefan Söderström

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.150.38.251