

Årsredovisning för

Brf Blocket 2

769622-8993

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blocket 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Blocket 2, med säte i Stockholms kommun, är en ekonomisk förening som bildades den 18 februari 2011 och registrerades hos Bolagsverket den 28 mars samma år. Föreningen äger fastigheten Blocket 2 med syftet att förvalta den på ett sätt som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastighetsuppgifter

Fastigheten består av ett flerbostadshus belägen på Stenkilsvägen 2-4.

Nybyggnadsår: 1943

Ombyggnadsår: 1993

Värdeår: 1994.

Totalyta: 1 708 kvm (varav 1 286 kvm bostadsyta och 422 kvm lokalyta 422)

Fastighetsförsäkring: Fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter totalt 26 lägenheter, 25 bostadsrätter och 1 hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

Ett rum och kök 7 st

Två rum och kök 18 st

Tre rum och kök 1 st

Föreningen har 3 st lokaler upplåtna med hyresrätt till följande företag:

- HOs Brother Co
- HDX Restauranger AB
- Master of Audio AB

Föreningen disponerar över 22 parkeringsplatser för uthyrning.

Styrelsesammansättning sedan senaste årsstämman (2024)

Ordförande: Adam Dam

Styrelseledamot: Fritzika Dölling

Styrelseledamot: Lillemor Falk

Ekonomiansvarig: Malin Troberg Lidén

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten samt regelbunden kontakt i föreningsangelägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: SaveTime Ekonomikonsult AB

Fastighetsskötare: Eneroths Fastighetsservice AB

Hissar: Hissen AB

Städning: Allservice fönsterputs och städ

Revision: Petter Kindlund, Moore Allegretto

Viktiga händelser under 2024

Under 2024 har föreningen genomfört flera förändringar och förbättringsåtgärder:

Styrelseförändringar	En styrelsemedlem avgick, och en ny valdes in vid årsstämman.
Fastighetsunderhåll	Mindre renoveringar har genomförts, och trädgården har genomgått en omfattande upprustning.
Besiktning	En besiktningsman har anlitats för att utvärdera fastighetens skick och ge vägledning kring framtida underhåll.
Restauranglokal	Restaurang Quarti har avvecklats. Nuvarande ägare har informerat styrelsen om intressenter för lokalen, men i skrivande stund är inget avtal klart.
Ekonomi och avgifter	Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 5 % vid årsskiftet för att anpassa avgiften till ökade driftskostnader och säkerställa en stabil ekonomi.
Finansiella beslut	Under slutet av 2024 flyttades föreningens lån från Handelsbanken till SEB, och ett av lånen bands för att säkra bättre ekonomiska villkor.
Ekonomiskt resultat	Vid årets slut 2024 gick föreningen med förlust. De huvudsakliga orsakerna var investeringarna i trädgården samt en felaktig rapportering till kommunen gällande vattenanvändning, vilket ledde till en oväntad faktura på ca 250 000 kr
Energieffektivisering	Föreningen har accepterat en offert från Stockholm Exergi för värmeoptimering, vilket förväntas leda till mer effektiv fjärrvärmeanvändning.
Elavtal	Vid årsskiftet 2024/2025 bytte föreningen elleverantör och tecknade ett rörligt elavtal.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig t.o.m. 2030 med alla nu kända underhållsåtgärder. Avsättning till yttre underhållsfond gör i enlighet med upprättad underhållsplan.

Underhållsplanen revideras och följs upp årligen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 31 medlemmar och vid årets slut 31. Under året har 1 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 969 548	1 619 439	1 554 969	1 485 707	1 497 581
Resultat efter finansiella poster	-326 643	-130 216	-174 862	-268 800	-416 113
Soliditet %	63	63	63	63	61
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	929	688	688	688	688
Energikostnad/kvm totalyta	433	233	286	292	
Värmekostnad/kvm totalyta	254	241	219	226	
El/kvm totalyta	25	25	21	20	
Vatten/kvm totalyta*	154	-32	46	46	
Sparande/kvm totalyta	70	161	157	37	
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	8 932	9 011	9 106	9 249	
Skuldsättning/kvm totalyta	6 584	6 642	6 713	6 818	
Ränta/kvm totalyta	244	176	123	91	
Årsavgifternas andel av tot. rörelseintäkter (%)	58,5	52,3	54,3	56,9	
Räntekänslighet (%)	9,6	13,1	13,2	13,7	

Bostadsrättsyta 1 259 kvm. Totalyta 1 708 kvm.

*) Angående kostnad för vatten se även not 3.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisade en förlust om 326 643 kr för räkenskapsåret 2024. De huvudsakliga orsakerna till detta resultat var långsiktiga investeringar i trädgården samt en felaktig rapportering av vattenförbrukning till kommunen, vilket medförde en oväntad faktura om cirka 250 000 kr. Fakturan avsåg egentligen vattenförbrukningen för 2023 men debiterades av Lidingö stad i december 2024, vilket belastade årets resultat. Utan denna oväntade kostnad skulle föreningen ha redovisat sitt bästa ekonomiska resultat på flera år.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl.avg.	Yttre rep.fond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 474 125	1 550 610	946 107	-7 874 508	-130 216
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat				-130 216	130 216
Avsättning yttre fond			218 050	-218 050	
lanspråktagande yttre fond			-87 775	87 775	
Årets resultat					-326 643
	26 474 125	1 550 610	1 076 382	-8 134 999	-326 643

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-8 134 999
Årets resultat	-326 643
Totalt	-8 461 642
Avsättning till yttre underhållsfond	218 050
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-128 529
Balanseras i ny räkning	-8 551 163
Summa	-8 461 642

För resultat och ställning i övrigt, se efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 969 548	1 619 439
Övriga rörelseintäkter		28 301	36 514
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 997 849	1 655 953
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 490 778	-1 073 582
Personalkostnader		-114 871	-101 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 873	-316 873
Summa rörelsekostnader		-1 922 522	-1 491 904
Rörelseresultat		75 327	164 049
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 649	6 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-416 619	-300 842
Summa finansiella poster		-401 970	-294 265
Resultat efter finansiella poster		-326 643	-130 216
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-326 643	-130 216
Skatter			
Årets resultat		-326 643	-130 216

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	31 505 003	31 788 126
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	33 750
Summa materiella anläggningstillgångar		31 505 003	31 821 876
Summa anläggningstillgångar		31 505 003	31 821 876
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		354 415	337 329
Övriga fordringar		85 662	187 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 718	79 935
Summa kortfristiga fordringar		519 795	604 748
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		922 312	834 794
Summa kassa och bank		922 312	834 794
Summa omsättningstillgångar		1 442 107	1 439 542
SUMMA TILLGÅNGAR		32 947 110	33 261 418

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		28 024 735	28 024 735
Yttre fond		1 076 382	946 107
Summa bundet eget kapital		29 101 117	28 970 842
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 134 999	-7 874 508
Årets resultat		-326 643	-130 216
Summa fritt eget kapital		-8 461 642	-8 004 724
Summa eget kapital		20 639 475	20 966 118
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 550 000	0
Summa långfristiga skulder		4 550 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 695 000	11 345 000
Deposition lokalhyresgäster		56 174	56 174
Leverantörsskulder		260 442	84 796
Skatteskulder		93 412	168 648
Övriga skulder		42 655	36 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		609 952	604 587
Summa kortfristiga skulder		7 757 635	12 295 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 947 110	33 261 418

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-326 643	-130 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	310 356	338 537
	<u>-16 287</u>	<u>208 321</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 287	208 321
 Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	84 402	-178 009
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	119 402	52 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 517	83 153
 Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
 Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-120 000
 Årets kassaflöde	87 517	-36 847
Likvida medel vid årets början	834 795	871 642
Likvida medel vid årets slut	922 312	834 795

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNBAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)

Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet

Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Balkonger	50
-Treglasfönster	20
-Fjärrvärmecentral	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgift	1 169 479	866 281
Hysesintäkter bostäder	71 250	69 900
Hysesintäkter, garage och parkering	49 000	49 150
Hysesintäkter, lokaler	679 819	634 108
Summa	1 969 548	1 619 439

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppvärmning	434 415	410 708
El	42 871	43 188
Vatten och avlopp	262 425	-55 161
Hiss	10 833	15 419
Sophämtning	31 700	34 457
Städning	51 288	49 368
Fastighetsskötsel	14 000	7 000
Kabel-TV och Bredband	111 640	107 724
Snöröjning	0	7 500
Fastighetsförsäkring	27 688	23 740
Förbrukningsmaterial, fastighet	3 015	3 527
Förbrukningsinventarier, fastighet	17 641	10 215
	1 007 516	657 685

*) Vattenavläsning under hösten 2023 resulterade i en kreditering av vattenkostnaden på 91 914 kr, därav negativ kostnad för vatten och avlopp 2023. Då Lidingö Stad under 2024 meddelat att deras avläsning var felaktig så har föreningen debiterats för en högre kostnad under 2024.

Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	17 590	27 178
Vatten och avlopp	19 486	13 458
Värme	47 991	34 148
Tvättstugan	1 232	12 205
Elanläggning	0	7 077
Ventilation	0	9 875
Hissar	31 923	16 725
Huskropp	27 001	10 315
	145 223	130 981

Planerade underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	128 529	0
Vatten och avlopp	0	40 625
Ventilation	0	47 150
	128 529	87 775

Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kontorsmaterial	708	974
Telefon och porto	100	77
Revisionsarvode	25 000	19 875
Kameral förvaltning	66 120	61 922
Bankkostnader	7 349	6 734
Föreningsavgifter	5 020	5 020
Konsultarvoden	16 914	14 336
Övriga kostnader	1 999	2 969
	123 210	111 907

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	86 300	85 234
	86 300	85 234

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 494 062	34 494 062
	34 494 062	34 494 062
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 705 936	-2 422 813
-Årets avskrivning enligt plan	-283 123	-283 123
	-2 989 059	-2 705 936
Redovisat värde vid årets slut	31 505 003	31 788 126
Taxeringsvärde		
Mark	16 910 000	16 910 000
Byggnad	23 282 000	23 282 000
	40 192 000	40 192 000

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	337 500	337 500
Vid årets slut	337 500	337 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 750	-270 000
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-33 750	-33 750
Vid årets slut	-337 500	-303 750
Redovisat värde vid årets slut	0	33 750

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder med slutbetalningsdag senare än ett år från balansdagen		
SEB 44338270, slutbetalningsdag 261228, ränta 2,85%	4 550 000	0
Summa långfristiga skulder	4 550 000	0
Skulder med slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen		
Stadshypotek 576533 slutbetalningsdag 250204, ränta 3,85%	2 940 000	2 980 000
SEB 44338270		4 550 000
SEB 44338297, slutbetalningsdag 250428, ränta 2,99%	3 655 000	3 715 000
	6 595 000	11 245 000
Skulder som betalas inom ett år från balansdagen		
Kommande års amortering	100 000	100 000
	100 000	100 000
Summa kortfristiga skulder	6 695 000	11 345 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	11 245 000	11 345 000

*) Två av föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 550 000	12 550 000
Summa ställda säkerheter	12 550 000	12 550 000

Underskrifter

Stockholm

Adam Dam Ordförande	2025 - -	Fritzika Dölling Ledamot	2025 - -
------------------------	----------	-----------------------------	----------

Lillemor Flak Ledamot	2025 - -	Malin Troberg Ledamot	2025 - -
--------------------------	----------	--------------------------	----------

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma