

Årsredovisning 2024

Brf Blåsut 2

769617-2175



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåsut 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
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 2007-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-23.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blåsut 2	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 33 bostadsrätter om totalt 1 612 kvm och 2 lokaler om 52 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Cossi	Ordförande
Håkan Rundqvist	Styrelsesuppleant
Olga Gren	Styrelsesuppleant
Nina Karlsson Forsberg	Styrelsesuppleant
Adem Roselli	Fastighetsförvaltare
Björn Pihl	Styrelseledamot
Isabelle Zupanc	Styrelseledamot
Natalia Orłowicz	Styrelseledamot

Valberedning

Björn Pihl och Anna Christiansen

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Eric Åhsberg Revisor Åhsbergs Revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Installation av nytt styrsystem och regulator för varmvatten till värmepumpen. Detta styrsystem kommer att fungera till det nya alternativet som föreningen väljer framöver.
Renovering av fasad och sockelmur. Bytt samtliga fönsterbleck och stuprör i samband med detta.
Kapning av det stora trädet vid södra sidans parkering
Målat halva källargången och lagt klinkergolv. Resterande del ska utföras också vid tillfälle.
Målat takfot och bytt ut eventuellt dåliga brädor.
Målat om franska balkonger.
Utfört balkongbesiktning och tvättat av plåten för alla balkonger
Installerat 4st nya garagedörrar
Bytt ut alla armaturer utomhus på vår fastighet
Installerat nytt VVC-system. Pump och rör längs källargången.
Bytt ut DUC (display) till bergvärmepumpen då den tidigare displayen slutade fungera.
Installerat matavfallshantering och bytt alla kärl för avfallshanteringen då dessa var trasiga.
Utfört service på alla maskiner i tvättstugan
- 2023** ● Bytt ut alla galvrör i källare och garage för tappvattnet
Stambyte under fastigheten, alla rör är nu nya förutom i lokalen på baksidan
Tagit bort rönträden på framsidan
Dränering av husets baksida samt bytt ut sandfångar och dräneringsbrunnar på både framsida och baksida.
- 2022** ● El-besiktning av gemensamma ytor och garage
OVK besiktning
Sotning av oljepanna samt tillhörande röckanal
Montering av spaltventiler efter OVK besiktning
- 2021** ● SBA, brandvarnare och nödljus källare samt belysning i trapphus
Stamspolning
- 2020** ● Besiktning värmepanna
Installation av termostatventiler till radiatorer, byte av stamventiler samt injustering
Byte av takfönster
- 2019** ● Service av oljepanna samt sotning
Besiktning av oljecistern
Nytt expansionskärl samt reningsfilter till värmesystem

2016	●	Underhåll tak (takpapp)
2014	●	Fönsterrenovering
2012	●	Nyanläggning av trädgård Byte av elsystem till trefas Dränering av husets framsida
2011	●	Rörstambyte i kök Renovering av tvättstuga
2003	●	Rörstambyte i badrum
1987-2006	●	Nytt tak

Planerade underhåll

2025-2026	●	Upprustning av trädgård efter dränering och alla andra arbeten som utförts senaste åren. Stambyte under lokalen på baksidan. Kommer utföras i samband med vad föreningen väljer att göra med lokalen Byte till fjärrvärme alt. ny bergvärme. Inväntar ansökning till Klimatklivet innan beslut
-----------	---	--

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
El	Fortum Markets AB / Ellevio AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Städ	Städhuset i Stockholm AB
Teknisk & Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1 AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har två projekt som håller på att undersökas.

1. Vindslokalen. Ytan ska säljas till medlem under vindslokalen och byggas om till etagelägenhet. Bygglov är godkänt från Stockholm Stad. Nu inväntas sista detaljerna för att påbörja detta projekt.
2. Lokalen på baksidan. Styrelsen håller på att undersöka vad vi kan göra av lokalen och ska sedan presentera förslagen/motion till alla medlemmar på stämma för röstning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftsändring på 15% utfördes 2024-01-01.

Försäljning av 5st lägenheter i källaren. Det gav föreningen en intäkt på 3 333 777 kr till föreningen. Pengar har använts till alla underhåll och projekt under 2024.

Nytt lån (december 2024) från Handelsbanken på 500 000 kr med en ränta på 3,40%. Lånet är rörligt med 3 mån.

Under december 2024 har föreningens lån på 5 Mkr löpt ut med låg ränta. Nu är det rörligt med en ränta på 3,60%

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat med Klottrets Fiende No 1 AB tecknade i slutet av 2024. Klottrets Fiende No 1 AB har klotterskyddat vår nya fasad och ska sköta löpande klottersanering.

Styrelsen har också valt att avsluta avtalet med Städhuset. Kommer avslutas i mars 2025 och nytt avtal med annat bolag kommer då att starta. Styrelsen var ej nöjda med Städhuset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 555 648	1 312 003	1 273 000
Resultat efter fin. poster	-4 819 267	-2 514 072	-156 825
Soliditet (%)	75	76	82
Yttre fond	46 638	1 240 627	986 852
Taxeringsvärde	47 674 000	47 674 000	47 674 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	971	798	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,2	80,5	78,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 893	6 522	4847
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 810	6 135	4772
Sparande per kvm totalyta, kr	-2 851	-291	44
Elkostnad per kvm totalyta, kr	116	80	212
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	114	65
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	60	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	254	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	1,01	1,05
Räntekänslighet (%)	7,09	8,18	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlust på grund av mycket stora underhåll under 2024.

Avgiftsändring har utförts med 10% för 2025 för att täcka framtida kostnader och en del underhåll.

Föreningen har också två lokaler som ska konverteras till bostäder som kommer ge föreningen mer intäkter till framtida underhåll etc.

Förening har också fortsatt en dold tillgång i och med hyresrätten i 27an.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	31 543 469	-	3 323 662	34 867 131
Upplåtelseavgifter	5 696 466	-	8 116	5 704 582
Fond, yttre underhåll	1 240 627	-	-1 193 989	46 638
Balanserat resultat	-4 600 179	-2 514 071	1 193 989	-5 920 261
Årets resultat	-2 514 071	2 514 071	-4 819 267	-4 819 267
Eget kapital	31 366 312	0	-1 487 489	29 878 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 920 261
Årets resultat	-4 819 267
Totalt	-10 739 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	46 638
Att från yttre fond i anspråk ta	-18 850
Balanseras i ny räkning	-10 767 316
	-10 739 528

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 555 648	1 312 003
Övriga rörelseintäkter	3	-2	55 908
Summa rörelseintäkter		1 555 646	1 367 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 755 214	-3 422 813
Övriga externa kostnader	9	-182 991	-178 646
Personalkostnader	10	-59 135	-59 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 736	-150 365
Summa rörelsekostnader		-6 135 075	-3 810 960
RÖRELSERESULTAT		-4 579 429	-2 443 049
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 197	10 174
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-244 035	-81 196
Summa finansiella poster		-239 838	-71 022
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 819 267	-2 514 072
ÅRETS RESULTAT		-4 819 267	-2 514 072

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	39 064 127	39 201 863
Maskiner och inventarier	13	-1	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		39 064 126	39 201 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 064 126	39 201 862
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 790	32 044
Övriga fordringar	14	19 907	21 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 401	65 504
Summa kortfristiga fordringar		97 098	118 916
Kassa och bank			
Kassa och bank		499 644	1 929 423
Summa kassa och bank		499 644	1 929 423
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		596 742	2 048 339
SUMMA TILLGÅNGAR		39 660 868	41 250 201

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 571 713	37 239 935
Fond för yttre underhåll		46 638	1 240 627
Summa bundet eget kapital		40 618 351	38 480 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 920 261	-4 600 179
Årets resultat		-4 819 267	-2 514 071
Summa fritt eget kapital		-10 739 528	-7 114 250
SUMMA EGET KAPITAL		29 878 823	31 366 312
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		83 929	708 217
Skatteskulder		6 504	11 249
Övriga kortfristiga skulder		316	2 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	191 296	161 691
Summa kortfristiga skulder		7 782 045	7 883 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 660 868	41 250 201

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blåsut 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,4 %
Fastighetsförbättringar	0,2 - 2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 267 680	1 034 364
Hysesintäkter, bostäder	91 368	87 012
Hysesintäkter, lokaler	28 000	42 000
Hysesintäkter, p-platser	95 497	89 350
Kabel-TV/Bredband	72 907	66 528
Intäktsreduktion	0	-7 251
Övriga intäkter	196	0
Summa	1 555 648	1 312 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	0	54 848
Övriga intäkter	0	1 058
Summa	-2	55 908

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	41 692	49 033
Städning	35 911	22 785
Besiktning och service	36 470	17 882
Trädgårdsarbete	6 573	7 477
Övrigt	26 731	2 272
Summa	147 376	99 450

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 905	55 877
Bostäder	2 150	0
Tvättstuga	9 936	23 475
Källarutrymmen	0	2 488
Vind	0	2 488
Dörrar och lås/porttele	0	44 201
Övriga gemensamma utrymmen	13 291	0
VA	2 979	4 738
Värme	37 125	13 422
Ventilation	8 044	2 488
El	27 042	1 775
Tak	51 425	3 625
Fasader	51 832	0
Balkonger	2 750	19 875
Försäkringsärende/vattenskada	10 875	0
Temp. rep und eller projekt	4 605 362	578 580
Summa	4 825 716	753 032

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	14 875	0
VA	3 975	1 937 500
Summa	18 850	1 937 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	190 217	117 479
Uppvärmning	145 891	167 917
Vatten	101 084	87 314
Sophämtning	110 500	68 648
Summa	547 692	441 358

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 910	19 636
Kabel-TV	10 440	9 806
Bredband	81 819	69 037
Arvode teknisk förvaltning	30 400	22 173
Fastighetsskatt	72 010	70 821
Summa	215 579	191 473

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 070	343
Övriga förvaltningskostnader	48 232	23 529
Juridiska kostnader	53 250	58 804
Revisionsarvoden	26 563	23 375
Ekonomisk förvaltning	49 876	72 595
Summa	182 991	178 646

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	45 000	45 002
Sociala avgifter	14 135	14 134
Summa	59 135	59 136

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	244 035	80 556
Övriga räntekostnader	0	640
Summa	244 035	81 196

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 979 375	40 979 375
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 979 375	40 979 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 777 512	-1 627 149
Årets avskrivning	-137 736	-150 363
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 915 248	-1 777 512
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 064 127	39 201 863
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 958 400</i>	<i>14 958 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 590 000	19 590 000
Taxeringsvärde mark	28 084 000	28 084 000
Summa	47 674 000	47 674 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 245	169 245
Utgående anskaffningsvärde	169 245	169 245
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-169 245	-169 245
Avskrivningar	0	-1
Utgående avskrivning	-169 245	-169 245
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-1	-1

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 907	21 368
Summa	19 907	21 368

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 430	7 600
Fastighetsskötsel	9 315	8 886
Försäkringspremier	16 491	15 188
Kabel-TV	2 651	2 610
Bredband	1 756	18 751
Förvaltning	13 758	12 469
Summa	53 401	65 504

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
handelsbanken	2025-03-03	3,60 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	4,11 %	2 000 000	2 000 000
handelsbanken	2025-02-20	3,80 %	2 000 000	2 000 000
handelsbanken	2025-03-20	3,40 %	500 000	
Summa			9 500 000	9 000 000
Varav kortfristig del			7 500 000	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 316	17 245
El	-91 980	-77 995
Utgiftsräntor	23 416	11 742
Vatten	25 354	20 318
Löner	34 242	34 242
Sociala avgifter	10 758	10 758
Förutbetalda avgifter/hyror	144 190	122 381
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	191 296	161 691

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

Underskrifter

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

Stockholm

Adem Roselli
Fastighetsförvaltare

Björn Pihl
Styrelseledamot

David Cossi
Ordförande

Isabelle Zupanc
Styrelseledamot

Natalia Orlowicz
Styrelseledamot

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

Åhsbergs Revisionsbyrå AB
Eric Åhsberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåsut 2

Org.nr. 769617-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåsut 2 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Blåsut 2s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Blåsut 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåsut 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Blåsut 2 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den dag som framgår av min elektroniska signering

Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR