

Årsredovisning 2024

Brf Blocket

702000-1967



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Blocket

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
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.

Fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 4069 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Enström Öst	Ordförande
Hans Söderberg	Styrelseledamot
Kristina Forsman	Styrelseledamot
Katarina Wigzell	Styrelseledamot
Nils Nilsson	Styrelseledamot
Karin Björk	Suppleant
Magnus Thorén	Suppleant
Ola Klackenber	Suppleant

Valberedning

Anna Pinckney
Carina Thorén
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 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen redovisar ett negativt resultat för det gångna året. Detta kan förklaras av en rad olika faktorer som påverkat vår ekonomi.

Under året har vi genomfört flera större projekt och underhållsarbeten:

- Asfalteringsarbete av gångbanor: utfört främst av säkerhetsskäl.
- Målning av takplåt: för att upprätthålla fastigheternas skick.
- Målning av ytterdörrar: väder och vind har slitit på våra dörrar som installerades 2016, främst dörrar i söderläge.
- Målning av fasaden på ett hus: för att förbättra utseendet och skyddet mot väder och vind.
- Målning av parkeringsplatser: för att effektivisera parkeringen.

Ingen upptagning av nya lån har gjorts. Vi har istället använt likvida medel för dessa projekt. Vår förvaltare ansåg att vi hade ett överskott som vi kunde ta ut. På detta sätt minskade vi risken att belasta oss med höga räntekostnader.

Föreningen har också erfårit ökade kostnader enligt nedan.

- Fördyrade kostnader: prisökningar på material och tjänster.
- Höjda räntor: ökade kostnader för befintliga lån.
- Vattenskador: två omfattande vattenskador med en självrisk på 85 900 kronor vardera som delvis fallit ut under 2024.
- Kostsam renovering av vägg: på grund av uppkommen köldbrygga.
- Kostnader på grund av elfel i fastigheten.

Under året 2023/2024 hade tidigare styrelse aviserat en möjlig avgiftshöjning vid halvårsskiftet, men styrelsen valde att inte göra detta. Avgiftshöjningen senarelades istället till årsskiftet.

Värmeavgiften höjdes med 13% fr o m 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Se bilaga för mer information om verksamhetsåret 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 55 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 432 832	2 266 494	2 200 226	2 197 311
Resultat efter fin. poster	-623 386	53 319	-139 852	-958 603
Soliditet (%)	3	13	11	12
Yttre fond	195 560	57 560	138 117	742 990
Taxeringsvärde	117 590 000	97 123 000	97 123 000	97 123 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	559	526	512	492
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	94,3	94,8	94,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 159	1 201	1 368	1 366
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 159	1 201	1 368	1 366
Sparande per kvm totalyta, kr	15	67	61	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	11	9	9	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	158	146	126	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	27	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	182	158	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	2,25	1,20	0,95
Räntekänslighet (%)	2,07	2,29	2,67	2,77

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 exkl. garage och biyta (= 4096 kvm).

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

Uppllysning vid förlust

Under året har vi genomfört flera större projekt och underhållsarbeten. Både planerade och oplanerade som uppkommit akut. Föreningen har också erfarit ökade kostnader för bl a material, tjänster och lån. Belåningsgraden i föreningen är fortfarande låg.

Ingen upptagning av nya lån har skett. Vi har istället använt likvida medel för dessa projekt- och underhållsarbeten. Vår förvaltare rekommenderar en lägre nivå för likvida medel än vi har haft. Styrelsen har därför valt att täcka kostnaderna utan att uppta nya lån med räntekostnader som följd. Föreningen har ett stabilt kassaflöde och styrelsen bedömer att vi inte kommer att ha några problem att betala löpande kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	990 138	-	-	990 138
Fond, yttre underhåll	57 560	-	138 000	195 560
Balanserat överskott bränsle	23 859	-	-10 000	13 859
Balanserat resultat	-323 922	53 319	-128 000	-398 602
Årets resultat	53 319	-53 319	-623 386	-623 386
Eget kapital	800 955	0	-623 386	177 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-384 743
Årets resultat	-623 386
Totalt	-1 008 130

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	138 138
Att från yttre fond i anspråk ta	-195 560
Balanseras i ny räkning	-950 708
(varav bränslefond ökar med +14 471 kr till blir totalt 28 330 kr)	
	-1 008 130

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	2 432 832	2 266 494
Övriga rörelseintäkter	3	1 158	1 403
Summa rörelseintäkter		2 433 990	2 267 897
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 520 568	-1 756 239
Övriga externa kostnader	9	-106 782	-82 340
Personalkostnader	10	-44 233	-43 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 508	-221 052
Summa rörelsekostnader		-2 898 091	-2 103 599
RÖRELSERESULTAT		-464 101	164 298
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 107	6 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-164 392	-117 766
Summa finansiella poster		-159 285	-110 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-623 386	53 319
ÅRETS RESULTAT		-623 386	53 319

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	4 393 066	4 563 490
Markanläggningar	13	481 413	455 622
Pågående projekt		0	81 875
Summa materiella anläggningstillgångar		4 874 479	5 100 987
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 877 279	5 103 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 295	5 394
Övriga fordringar	15	35 544	26 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	145 573	144 643
Summa kortfristiga fordringar		206 412	176 635
Kassa och bank			
Kassa och bank		344 682	859 455
Summa kassa och bank		344 682	859 455
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		551 094	1 036 090
SUMMA TILLGÅNGAR		5 428 373	6 139 877

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		990 138	990 138
Fond för yttre underhåll		195 560	57 560
Summa bundet eget kapital		1 185 698	1 047 698
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-384 743	-300 063
Årets resultat		-623 386	53 319
Summa fritt eget kapital		-1 008 130	-246 743
SUMMA EGET KAPITAL		177 568	800 955
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	1 500 000	0
Summa långfristiga skulder		1 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 217 250	4 887 250
Leverantörsskulder		104 499	82 116
Skatteskulder		30 885	7 676
Övriga kortfristiga skulder		20 906	3 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	377 265	358 693
Summa kortfristiga skulder		3 750 805	5 338 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 428 373	6 139 877

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-464 101	164 298
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	226 508	221 052
	-237 593	385 350
Erhållen ränta	5 107	6 787
Erlagd ränta	-176 230	-81 111
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-408 716	311 026
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 777	-5 002
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	93 721	4 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-344 772	310 480
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-81 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-81 875
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-170 000	-677 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-170 000	-677 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-514 772	-448 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	859 455	1 308 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	344 682	859 455

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blocket 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Markanläggningar	10 %

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.

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	1 590 247	1 594 538
Hysesintäkter, p-platser	115 446	114 026
Kabel-TV/Bredband	51 480	57 948
Vatten	-2	0
El	16 733	14 122
Övriga intäkter	658 928	485 860
Summa	2 432 832	2 266 494

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	0
Elprisstöd	0	1 403
Övriga rörelseintäkter	1 159	0
Summa	1 158	1 403

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	259	3 845
Besiktning och service	10 000	18 750
Trädgårdsarbete	9 073	3 467
Övrigt	13 450	0
Snöskottning	115 359	133 724
Summa	148 141	159 786

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	18 517	51 860
VA	14 722	0
El	3 225	0
Fasader	20 625	0
Gård/markytor	11 519	0
Försäkringsärende/vattenskada	119 591	0
Summa	188 199	51 860

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	33 697	0
VA	36 811	0
Tak	258 951	0
Gård/markytor	129 413	0
Summa	458 872	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	43 297	37 480
Uppvärmning	644 366	592 770
Vatten	143 907	111 552
Sophämtning	102 737	78 835
Summa	934 307	820 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	122 779	119 005
Tomträttsavgälder	240 500	240 500
Kabel-TV	8 860	8 632
Bredband	52 650	46 740
Fastighetsskatt	366 260	309 079
Summa	791 049	723 956

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	10 053	245
Övriga förvaltningskostnader	57 209	43 666
Juridiska kostnader	3 408	3 313
Ekonomisk förvaltning	36 112	35 116
Summa	106 782	82 340

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	32 500	31 750
Löner, arbetare	500	1 250
Sociala avgifter	10 210	9 974
Övriga personalkostnader	1 023	994
Summa	44 233	43 968

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	164 312	117 766
Övriga räntekostnader	80	0
Summa	164 392	117 766

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 275 950	11 275 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 275 950	11 275 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 712 460	-6 542 036
Årets avskrivning	-170 424	-170 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 882 884	-6 712 460
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 393 066	4 563 490
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 046 000	46 039 000
Taxeringsvärde mark	71 544 000	51 084 000
Summa	117 590 000	97 123 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	506 250	506 250
Årets inköp	81 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	588 125	506 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 628	0
Årets avskrivning	-56 084	-50 628
Utgående ackumulerad avskrivning	-106 712	-50 628
Utgående restvärde enligt plan	481 413	455 622

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	35 544	26 598
Summa	35 544	26 598

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 005	11 695
Försäkringspremier	41 232	40 315
Kabel-TV	874	2 021
Tomträtt	60 125	60 125
Bredband	12 890	12 890
Förvaltning	18 447	17 597
Summa	145 573	144 643

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	4,00 %	1 525 250	1 695 250
Stadshypotek	2025-01-02	4,00 %	1 692 000	1 692 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,22 %	1 500 000	1 500 000
Summa			4 717 250	4 887 250
Varav kortfristig del			3 217 250	4 887 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 087 250 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 067	15 402
El	44 536	34 069
Uppvärmning	48 579	58 715
Utgiftsräntor	31 612	43 450
Vatten	23 595	18 636
Förutbetalda avgifter/hyror	208 876	188 421
Summa	377 265	358 693

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Planen inför 2025 är att uppta nya lån vid behov av nödvändiga renoveringsåtgärder, som skulle kunna riskera att ytterligare underskott uppstår. Avgiften höjdes 2025-01-01 med 4%. Vi utesluter inte avgiftshöjning till halvårsskiftet under det kommande året och fortsätter att arbeta för att effektivisera vår drift och minska kostnader där det är möjligt.

Underskrifter

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

Stockholm

Cecilia Enström Öst
Ordförande

Hans Söderberg
Styrelseledamot

Katarina Wigzell
Styrelseledamot

Kristina Forsman
Styrelseledamot

Nils Nilsson
Styrelseledamot

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

Lars Bäcklund
Revisor

Patrik Helsing
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 12:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 12:56

DOCUMENT ID:

B13JZtMRkl

ENVELOPE ID:

BJsybKGAKl-B13JZtMRkl

DOCUMENT NAME:

Brf Blocket, 702000-1967 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NILS NILSSON nilspontusnilsson@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 13:12 08.04.2025 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.37.161
2. Cecilia Elisabeth Enström Öst cecilia.ost@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 20:02 08.04.2025 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.121.3
3. Kristina Forsman kristinaforsman1@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 20:06 08.04.2025 19:47	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.161.34
4. Hans Söderberg hassesoderberg@me.com	Signed Authenticated	08.04.2025 22:00 08.04.2025 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.129.24
5. KATARINA WIGZELL katarinawigzell@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 07:26 09.04.2025 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.101.72
6. LARS JOHAN BÄCKLUND lars.j.backlund@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 09:23 10.04.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.16.188.231
7. PATRIK HELSING patrik.helsing@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 12:40 10.04.2025 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.79.117

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024

Som valda revisorer i bostadsrättsföreningen Blocket Vällingby, lämnar vi härmed vår revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024.

Vi har tagit del av årets samtliga styrelseprotokoll liksom andra relevanta handlingar som ger insyn i föreningens verksamhet och ekonomi under 2024. 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 2024.

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

.....

Lars Bäcklund

.....

Patrik Helsing



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 14:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 12:56

DOCUMENT ID:

Bkgsk-FfAke

ENVELOPE ID:

HkWqkbKG0kg-Bkgsk-FfAke

DOCUMENT NAME:

Brf Blocket Revisionsbera?ttelse 2024.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS JOHAN BÄCKLUND lars.j.backlund@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 09:24 10.04.2025 09:23	eID Low	Swedish BankID IP: 212.16.188.231
2. PATRIK HELSING patrik.helsing@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 14:08 10.04.2025 14:07	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.255.3

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Bilaga till Brf Blockets förvaltningsberättelse 2024

Allmän information om verksamheten i Brf Blocket under 2024

Här följer redogörelser från styrelsen liksom föreningens arbetsgrupper om verksamheten under 2024.

Inledning – några ord från styrelsens ordförande

Som medlemmar i vår förening äger vi gemensamt fastigheten vi bor i. Det innebär att vi som bostadsrättshavare inte äger den lägenhet vi bor i utan har rätten att bo i den. Bostadsrätten innebär således ett gemensamt ägande med många intressen som ska tillgodoses. En viktig princip som föreningen måste hålla sig till är likhetsprincipen. Den handlar om att alla medlemmar ska behandlas lika i liknande situationer. Detta kan ibland leda till att en enskild medlems intresse kan behöva stå tillbaka för föreningens intresse. Vi hoppas att alla medlemmar ska ha förståelse för att sådana beslut ibland måste tas av styrelsen.

I det gemensamma ägandet finns en grundtanke om att alla i föreningen jobbar tillsammans för att förvalta fastigheten på bästa sätt och att skapa goda boendeförhållanden och trivsel. Detta uppfylls inte minst av våra olika arbetsgrupper, våra revisorer och vår valberedning samt av individuella engagemang från medlemmar.

Vår fastighet fyller snart 70 år vilket medför behov av underhåll och förbättringar. 2024 har varit ett år fyllt av både planerade och oplanerade underhållsprojekt. Samtidigt ser vi att våra driftskostnader har ökat och fortsätter att öka. Styrelsen har därför tagit beslut om en ytterligare höjning av avgiften från och med maj 2025. Vi kommer trots detta att, som vanligt, behöva göra prioriteringar vad gäller vad som är akut och vad som kan skjutas på i tid. Styrelsens förhoppning är att vi tillsammans, i den mån det är möjligt, ska kunna verka för en rimlig kostnadsutveckling i vår förening.

Stort tack för alla era insatser under året! Jag vill också som ordförande passa på att tacka samtliga i styrelsen, ordinarie medlemmar som suppleanter, för allt ert engagemang.

Underhåll av byggnader och mark

Under det gångna året har vi utfört ett antal större projekt samt ett antal mindre underhållsåtgärder. Här nedan följer en lite utförligare beskrivning.

Gångvägen utanför hus 25 – 33 har länge varit dålig och det var dags att ta tag i det. Under sommaren var STS Asfalt här och gjorde ett omfattande arbete. Man tog bort den gamla asfalten, gjorde om bärlagret och la på ny fin asfalt.

Samtliga parkeringsplatslinjer har varit dåliga en längre tid. Därför anlätades företaget Roadline som målade om samtliga 19 platser. Samtidigt passade vi på att måla om våra två vägbulor på slingan för att öka säkerheten och få ned bilarnas hastighet.

Efter förra årets inspektion av våra ytterdörrar och på rekommendation från tillverkaren målades 16 ytterdörrar om. De mest utsatta dörrarna var i söderläge. På sikt behöver även resterande ytterdörrar målas om.

En stor del av våra svarta vindskivor i plåt har under en tid flagnat färg. Därför har samtliga plåtar skrapats och målats om. Det passades även på att måla om övriga svarta plåtar på taken så som till exempel ventilationsrör.

Med åren har de stora vita plåtpartierna på vissa av våra hus bleknat och flagnat och ser väldigt trista ut. Som ett första test för att se om de går att återställa målades dessa plåtpartier om på hus 1.

LK Fasad har fortsatt förra årets arbete med våra tegelfasader. På hus 8 och 24 har det bytts ett antal stenar och gjorts omfogning på ett antal ställen. Vi har även fått instruktioner hur vi själva kan bättra på våra fasaders fogar där det behövs, vilket inleddes på städdagen.

Även i år har gräsklipparna slitit hårt och varit inne på reparation. Ett beslut är nu taget att de är färdigreparerade. När nästa klippare går sönder kommer den bytas ut till en ny elklippare.

Värmecentralgruppen

Värmecentralen har skötts av en grupp bestående av Fredrik Karlsson (sammankallande och skötselansvarig), Arne Lindgren, Hans Söderberg, Patrik Zachrisson och Torkel Dittmer. Normalt träffas gruppen 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.

Läckage radiatorsystemet

Årets stora arbetsinsats har gällt läckaget vi har i radiatorsystemet. När detta skrivs är det inte löst och en större rapport kommer på stämman.

El-leverantör

Nytt avtal är skrivet från 01/10/24 med nya leverantören Nordic Green Energy. Gamla avtalet var fast medan den nya består av en fast del och en rörlig. I den fasta delen är priset 65 öre/kwh.

Nya medlemmar

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

Elementets Dag

Lördagen innan första advent ska alla verifiera att element fungerar, skruva på termostat och kontrollera läckage. Mer info kommer strax innan.

Statistikdata från värmecentralen

År	Köpt energi utifrån MWH EI + fjärrvärme	Årskostnad		Lev. energi till husen				Budget 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	1.52	641	357	273	11	659	14

Debiterad varmvattenförbrukning:

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

Gemenskapsgruppen

Syftet med gruppen är att främja grannsämjan i vår förening Blocket. Vi arrangerar också aktiviteter tillsammans med grannföreningen Målet.

Under 2024 har vi som vanligt ordnat med förtäringen på vårens och höstens städdagar.

Under sommarhalvåret brukar vi ordna fler aktiviteter, så det är lättare att samla alla utomhus. Kvällen för gatufesten den 14 juni bjöd på regn så en hängiven skara flyttade in borden i Målets garage och fortsatte där. Den 23 augusti var det kräftskiva, också den dagen lite mulen.

Loppisen körde vi 22 september samtidigt som gator runt om på Vällingbyhöjden också hade loppis, så det blev stor genomströmning av besökare. Denna dag lyste solen över oss. I december fortsatte vi med traditionen glögg på kullen.

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, till exempel när det gäller renhållning och avfallshantering.

Gruppen har under 2024 bestått av Isabelle Kjellberg Scheutz (sammankallande), Sandra Jörälv, Lars Bäcklund och Jonas Santesson.

Under 2024 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 städdagarna har vi även arbetat aktivt för den biologiska mångfalden, som är en lite ny punkt på miljögruppens agenda. Vi har planterat ängsfröer på test på 2 platser för att förbättra miljön för insekter och fjärilar och kommer fortsätta med fler initiativ under kommande år. Ängarna kommer utvärderas och miljögruppen äger att dessa sköts om. Även vårblommande lökar har planterats i detta syfte runt om på föreningens mark.

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