



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Bleckis

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bleckis med säte i Upplands Väsby org.nr. 769600-5144 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1994. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Upplands-Väsby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Upplands Väsby Vilunda 1:247	1998-04-07	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
41	garageplatser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 474
Totalt 85 objekt		3 474

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Klinteberg	Ordförande	2022-08-10	2025-01-26
Torbjörn Enqvist	Ledamot	2019-06-18	
Ulla Sundberg	Ledamot	2024-01-03	
Olvido Alvarez Arcos	Ledamot	2021-01-01	
Eivi Hermansson	Ledamot	2019-06-18	2025-01-26
Eivi Hermansson	Ordförande	2025-01-27	
Alexander Sandberg	Suppleant	2022-08-10	2025-01-26
Fredrik Öhrn	Suppleant	2025-01-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Enqvist, Ulla Sundberg och Anders Klinteberg .

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Enqvist, Olvido Alvarez Arcos, Eivi Hermansson och Fredrik Örn.

Revisorer har varit: Sebastian Lexander revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anders Svensson och Hatici Aydin Rein, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året har höjts med 8%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Förutom ekonomisk och teknisk förvaltning, ansvarar HSB från och med januari 2024 även för fastighetsförvaltning av föreningen byggnader.

Vad gäller yttre och inre underhåll av föreningens byggnader och trädgård, så har en rad förbättringar gjorts under året.

Byte av samtlig kvicksilverarmatur till LED- belysning har gjorts av samtlig belysning.

I sophuset har extra städning utförts vid två tillfällen. Kärll har kompletterats för möjlighet att sortering av el-avfall, samt bättre kärll för sortering av tidningar samt kartonger har iordningställts. Anticimex har tillkallats och placerat ut lådor med gift i trädgården såväl som i sophuset.

Avtal med Renew Service AB har utökats med snöskottning av föreningens innergård.

Vad gäller det inre underhållet av föreningens fastigheter så har OVK- besiktning genomförts vid två tillfällen i maj och oktober för uppföljning och åtgärdande av felaktigheter. Under december har stamspolning skett under ett antal dagar av samtliga fastigheter och lägenheters avlopp. Under december månad har även radonmätning gjorts, vilken är klar i början av januari

2025.

Nytt avtal gällande digital bokning av bokning av tvättider har tecknats.

Avtal har tecknats med Hald & Tesch Brand AB som numera ansvarar för brandskyddet av föreningens fastigheter. En risk- och nulägesanalys med avseende på frågor om brandskydd har genomförts och en genomgång av samtliga fastigheter har gjorts. Reflexskyltar, nödbelysning har uppdaterats och seriekopplande brandvarnare har sats upp i allmänna utrymmen. Regler för brand har informerats om och delats ut till samtliga medlemmar. HSB har ansvarat för att sätta upp nya brandvarnare i varje lägenhet.

Samarbetet med Ett Tryggare Väsby har fortsatt under året och skyltar för Grannsamverkan har sats upp.

Kontakt har tagits från Bygg- och miljökontoret i kommunen som genomfört en miljöinspektion.

Arbetet med föreningens ekonomi har fortgått och årets verksamhetsanalys visar på en positiv utveckling gällande framtida sparande och amorteringar.

En uppdatering av föreningens stadgar har skett under året och kommande stämma kommer att rösta om slutligt antagande av dessa.

Under april månad har även samtliga medlemmar inbjudits till kurs angående säkerhet anordnad av Civilförsvaret, vilken hölls 24 april i Messingen.

Under året har två trädgårdsdagar samt en trädgårdskväll anordnats för medlemmarna att träffas och bidra med skötsel av vår trädgård. Plantering av föreningens gemensamma krukor och rabatter har gjorts och rensning har skett av ogräs och grusgångar. Ogräsrensning samt beskärning av träd och buskar har gjorts av trädgårdsföretaget ReGarden.

En fortsatt god samvaro under året avslutades med gemensamt luciafirande den 12 december med glögg, pepparkakor och glögg i föreningens trädgård.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sockel renovering genomfördes 2022

Hissbyte i samtliga hus 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	110	227	145	268	270
Skuldsättning, kr/kvm	8 223	8 336	7 690	7 771	7 852
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 223	8 336	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	251	234	233	209	195
Årsavgifter, kr/kvm	979	906	823	823	807
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 059	977	889	891	876
Nettoomsättning, tkr	3 610	3 338	3 088	3 093	3 042
Resultat efter finansiella poster, tkr	-617	-154	-443	193	121
Soliditet, %	33	34	36	36	36

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 127 380 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 110 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 4% från januari 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 474 000	0	0	14 474 000
Underhållsfond, kr	343 965	-33 283	159 676	470 358
S:a bundet eget kapital, kr	14 817 965	-33 283	159 676	14 944 358
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	516 815	-121 207	-159 676	235 932
Årets resultat, kr	-154 490	154 490	-617 262	-617 262
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	362 325	33 283	-776 938	-381 330
S:a eget kapital, kr	15 180 290	0	-617 262	14 563 028

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 324 kr. Årets förändring inkluderar även 2023 års beslutande reservation och ianspråktagande från underhållsfonden.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	395 608
Årets resultat, kr	-617 262
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 324
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-381 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-381 330
------------------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 609 886	3 338 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 815	55 342
Summa Rörelseintäkter		3 677 701	3 393 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 355 765	-2 036 492
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 672	-149 957
Personalkostnader	Not 6	-92 537	-62 949
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-778 461	-715 626
Summa Rörelsekostnader		-3 463 435	-2 965 024
Rörelseresultat		214 265	428 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	40 073	32 902
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-871 601	-616 210
Summa Finansiella poster		-831 527	-583 308
Resultat efter finansiella poster		-617 262	-154 490
Resultat före skatt		-617 262	-154 490
Årets resultat		-617 262	-154 490



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	40 800 896	41 381 933
Summa Materiella anläggningstillgångar		40 800 896	41 381 933
Summa Anläggningstillgångar		40 800 896	41 381 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-509	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	988 907	1 488 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	131 351	137 320
Summa Kortfristiga fordringar		1 119 749	1 627 142

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 200 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 918 146	682 391
Summa Kassa och bank		1 918 146	682 391
Summa Omsättningstillgångar		3 037 895	3 509 534

Summa Tillgångar		43 838 791	44 891 467
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 474 000	14 474 000
Fond för yttre underhåll	470 358	343 965
Summa Bundet eget kapital	14 944 358	14 817 965

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	235 932	516 815
Årets resultat	-617 262	-154 490
Summa Ansamlad förlust	-381 330	362 325

Summa Eget kapital	14 563 028	15 180 290
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 839 476	19 337 346
Summa Långfristiga skulder		10 839 476	19 337 346

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 718 042	9 614 500
Leverantörsskulder		114 794	270 172
Skatteskulder		8 514	7 557
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	16 845	10 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	578 092	471 257
Summa Kortfristiga skulder		18 436 287	10 373 831

Summa Skulder		29 275 763	29 711 177
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 838 791	44 891 467
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	214 265	428 818
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	778 461	715 626
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	778 461	715 626
Erhållen ränta	49 073	23 902
Erlagd ränta	-881 077	-582 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160 723	585 792
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 733	-43 870
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-31 610	138 741
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-33 343	94 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 380	680 663
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-197 424	-3 101 625
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-197 424	-3 101 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-394 328	2 239 630
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-394 328	2 239 630
Årets kassaflöde	-464 372	-181 332
Likvida medel vid årets början	3 342 468	3 523 800
Likvida medel vid årets slut	2 878 096	3 342 468

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymmesom finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet

det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 redovisas ej.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till förening per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 redovisas ej.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 398 004	3 146 352
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 500	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	238 040	202 978
	Hyror informationsöverföring	0	1 500
	Hyror övrigt	396	396
	Övriga primära intäkter	6 385	2 476
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 644 325	3 353 702
	Avgiftsbortfall	0	-15 202
	Hyresbortfall	-34 439	0
	<i>Summa</i>	-34 439	-15 202
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 609 886	3 338 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	67 815	55 342
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	67 815	55 342

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-240 168	-179 064
	Snö och halk-bekämpning	-63 566	-64 795
	Reparationer	-328 293	-243 854
	Planerat underhåll	-38 324	-227 283
	Försäkringsskador	-184 735	0
	El	-114 914	-137 436
	Uppvärmning	-615 293	-539 438
	Vatten	-140 426	-136 739
	Sophämtning	-102 310	-115 448
	Fastighetsförsäkring	-49 172	-38 953
	Kabel-TV och bredband	-150 860	-145 582
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 530	-99 726
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 516	-108 174
	Övriga driftkostnader	-80 660	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 355 765	-2 036 492
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 985	-4 187
	Administrationskostnader	-73 694	-6 980
	Extern revision	-18 125	-17 250
	Konsultkostnader	0	-13 438
	Medlemsavgifter	-13 281	-5 730
	Föreningsverksamhet	-13 622	-20 498
	Övriga förvaltningskostnader	-102 965	-81 873
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-236 672	-149 957
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-73 975	-51 640
	Sociala avgifter	-18 562	-11 309
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-92 537	-62 949
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	473	827
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	39 600	32 075
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	40 073	32 902

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-869 467	-612 070
	Övriga räntekostnader	-2 134	-4 140
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-871 601	-616 210
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 296 420	45 194 794
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	Årets investeringar	197 423	3 101 625
	Årets utrangering	-704 602	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 389 241	54 896 420
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 514 486	-12 798 861
	Årets avskrivningar	-778 461	-715 626
	Årets utrangering	704 602	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 588 345	-13 514 486
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 800 896	41 381 933
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 192 000	1 192 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 200 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 789 000	1 789 000
	<i>Summa</i>	68 181 000	68 181 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 501 000	36 501 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 501 000	36 501 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	959 950	1 460 077
	Övriga fordringar	28 957	28 313
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	988 907	1 488 390

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	0	9 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 351	128 320
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 351	137 320

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Swedbank	0	1 200 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	1 200 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank företagskonto	2 995	15 137
Swedbank placeringskonto	1 915 151	667 254
Summa Kassa och bank	1 918 146	682 391

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,13%	2025-03-25	8 399 170	98 236
Swedbank	2,96%	2025-03-28	9 220 172	188 000
Swedbank	3,51%	2027-01-25	10 938 176	98 700
			28 557 518	384 936

Långfristig del	10 839 476
Nästa års amortering av långfristig skuld	98 700
Lån som ska konverteras inom ett år	17 619 342
Kortfristig del	17 718 042
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	384 936
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 539 744
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2,13%	2025-03-25	8 399 170	98 236
Swedbank	2,96%	2025-03-28	9 220 172	188 000
Swedbank	3,51%	2027-01-25	10 938 176	98 700
			28 557 518	384 936
Nästa års amortering av långfristig skuld			98 700	
Lån som ska konverteras inom ett år			17 619 342	
Kortfristig del			17 718 042	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Momsskuld			1 235	783
Övriga kortfristiga skulder			15 610	9 562
<i>Summa Övriga skulder</i>			16 845	10 345

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			325 561	291 909
Upplupna räntekostnader			80 701	90 177
Övriga upplupna kostnader			171 830	89 171
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			578 092	471 257

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bleckis, org.nr. 769600-5144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bleckis för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 föreningens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 föreningen 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EIVI HERMANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:13:27



ULLA SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:15:01



TORBJÖRN ENQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 13:57:56



OLVIDO ALVAREZ ARCOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 18:27:23



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:18:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:15:47



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.