

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Blodboksgränd 1

769624-5831



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

## **Ekonomi**

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	11

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Blodboksgränd 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Blodboksgränd 1. Styrelsen har sitt säte i Hässelby i Stockholm Stad. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningen har bebyggt fastigheten Bacsippan 9 med 9 stycken radhus med tillhörande förråd, carport och uteplatser. Till respektive radhus ingår också en egen trädgård.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Bacsippan 9, Stockholm.

Fastighetens taxeringsvärde: 27 630 000 kr, varav byggnadsvärde 17 505 000 kr.

Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 3010 kvm.

### Styrelsen

Daniel Zetterman	Ordförande
Leif Sunje	Ledamot
Johan Strick	Ledamot
Magnus Pettersson	Ledamot

### Revisor

Patrik Ekenberg, Moore Allegretto

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den ekonomiska förvaltaren för året har varit Storholmen Förvaltning AB. De skött den löpande ekonomiska förvaltningen av föreningen.

Under verksamhetsåret har Styrelsens arbetat mycket med föreningens ekonomi. Genom att diskutera kring olika ekonomiska scenarier som kan drabba föreningen, simulerat olika ränteutfall och andra oförutsedda uppkomna kostnader.

Styrelsen kunde med det framarbetade underlagen se att en avgiftshöjning var nödvändig föra att bibehålla en sund ekonomi i föreningen. Styrelsen bjöd in medlemmarna till ett informationsmöte inför avgiftshöjningen för att förklara och delge Styrelsens syn på föreningens ekonomi och ekonomiska framtid.

Styrelsen beslutade under slutet av verksamhetsåret att höja avgiften med 2000 SEK per månad och hushåll.

Föreningen har haft ett stort lån som löpt ut under året, och ränteläget har varit minst sagt svår att förutse under året med allt som händer i vår omvärld. Vid ingången av året låg styrräntan, den så kallad Reporäntan på 4,00 % och vid omförhandlingen låg styrräntan på 2,75 %-enheter. Detta gjorde att Styrelsen valde att avvakta en låsning av räntan på längre sikt tills i början av 2025. Då låstes räntan på ett av våra lån med till 2,90% på tre år.

En del underhåll har genomförts under året som belastar föreningens underhålls konto. En taktvätt samt rengöring av hängrännor där det samlats en hel del mossa genomfördes under årets andra hälft.

Det uppdagades även att föreningen har ett vattenläckage på en färskvattenledning inom fastigheten, detta har lett till en hög vattenförbrukning som upptäcktes vid byte av vattenmätare. Kostnaden för den ökade vattenförbrukningen började regleras under året, men kommer även att fortsätta under nästa år, då även reparation och åtgärder kommer att genomföras.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	648	648	539	539	539
Resultat efter finansiella poster	57	214	147	139	107
Soliditet (%)	74,0	74,0	75,0	74,0	74,0
Lån/kvm bostadsyta (kr)	8 503	8 572	8 269	8 339	8 381
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	506	506	422	422	422
Sparande/kvm totalyta (kr)	189	270	202	0	0
Räntekänslighet (%)	17	17	20	0	0
Vattenkost./kvm totalyta (kr)	52	22	30	0	0

Boyta enligt taxeringsbesked, 1 278 kvm, vilket också är totalytan.

#### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 155 000	5 456 042	396 000	514 663	213 630	<b>31 735 335</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			172 500	-172 500		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				213 630	-213 630	<b>0</b>
Årets resultat					57 374	<b>57 374</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 155 000</b>	<b>5 456 042</b>	<b>568 500</b>	<b>555 793</b>	<b>57 374</b>	<b>31 792 709</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Redovisat resultat	555 794
Årets resultat	57 374
	<b>613 168</b>

Disponeras så att	
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	85 000
I ny räkning överföres	528 168
	<b>613 168</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	648 066	647 655
Övriga rörelseintäkter	3	1 433	1 313
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>649 499</b>	<b>648 968</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-214 835	-149 032
Övriga externa kostnader	5	-22 646	-19 840
Avskrivningar		-184 717	-130 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-422 198</b>	<b>-299 848</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>227 301</b>	<b>349 120</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 940	-135 490
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-169 927</b>	<b>-135 490</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>57 374</b>	<b>213 630</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>57 374</b>	<b>213 630</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>57 374</b>	<b>213 630</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	41 781 847	41 966 564
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 781 847</b>	<b>41 966 564</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 781 847</b>	<b>41 966 564</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9 026	8 247
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 026</b>	<b>8 247</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		988 166	944 132
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>988 166</b>	<b>944 132</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>997 192</b>	<b>952 379</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 779 039</b>	<b>42 918 943</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		30 611 042	30 611 042
Fond för yttre underhåll		568 500	396 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 179 542</b>	<b>31 007 042</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		555 794	514 663
Årets resultat		57 374	213 630
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>613 168</b>	<b>728 293</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 792 710</b>	<b>31 735 335</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	6 561 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 561 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	10 866 500	4 394 500
Leverantörsskulder		3 526	173 485
Övriga skulder		0	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	116 303	54 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 986 329</b>	<b>4 622 608</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 779 039</b>	<b>42 918 943</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	57 374	213 630
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 717	130 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>242 091</b>	<b>344 606</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	0	2
Förändring av kortfristiga fordringar	-779	-643
Förändring av leverantörsskulder	-169 959	166 584
Förändring av kortfristiga skulder	61 680	463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>133 033</b>	<b>511 012</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 074 827
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 074 827</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån/Amortering lån	-89 000	387 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-89 000</b>	<b>387 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>44 033</b>	<b>-176 315</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	944 132	1 120 447
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>988 165</b>	<b>944 132</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad och mark	0,5 %
Maskiner och inventarier	20 %
Asfaltering av väg	5 %

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	646 920	646 920
Pantavgifter	1 146	525
Påminnelseavgifter	0	210
	<b>648 066</b>	<b>647 655</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
	<b>1 433</b>	<b>1 313</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	48 897	14 169
Vatten och avlopp	66 210	47 915
Sophämtning/renhållning	25 186	15 851
Fastighetsförsäkring	35 326	32 346
Arvode ekonomisk förvaltning	15 607	17 463
Arvode uppdrag/utredningar	19 350	16 813
Överlåtelseavgifter	1 810	1 641
Övriga driftkostnader	2 449	2 834
	<b>214 835</b>	<b>149 032</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisionsarvoden	16 250	14 375
Bankkostnader	1 822	1 845
Bolagsverket	0	800
Föreningsavgifter	2 820	2 820
Övriga kostnader	1 754	0
	<b>22 646</b>	<b>19 840</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 402 169	22 327 342
Ingående anskaffningsvärden mark	19 307 788	19 307 788
Laddstolpar	290 000	290 000
Årets inköp	0	1 074 827
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 999 957</b>	<b>42 999 957</b>
Ingående avskrivningar	-1 033 393	-902 417
Årets avskrivningar	-184 717	-130 976
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 218 110</b>	<b>-1 033 393</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 781 847</b>	<b>41 966 564</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	143 163	143 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 163</b>	<b>143 163</b>
Ingående avskrivningar	-143 163	-143 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-143 163</b>	<b>-143 163</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda försäkringskostnader	9 026	8 247
	<b>9 026</b>	<b>8 247</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,40	2025-12-01	3 395 000	3 430 000
Stadshypotek	1,40	2025-12-01	3 185 000	3 220 000
Stadshypotek	3,35	2025-03-03	3 810 000	3 829 000
Stadshypotek	3,70	2025-03-20	476 500	476 500
			<b>10 866 500</b>	<b>10 955 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			89 000	89 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 000 000	11 000 000
	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	10 772	655
Förutbetalda avgifter	63 940	41 930
Övriga interimsskulder	41 591	12 010
	<b>116 303</b>	<b>54 595</b>

Stockholm 2025-

Daniel Zetterman  
Ordförande

Johann Strick  
Ledamot

Leif Sunje  
Ledamot

Magnus Pettersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Patrik Ekenberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOHANN STRICK (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: c61dc96af18d06[...]dfa8104c00f7e

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-04-08 08:01:07 UTC



## Håkan Magnus Pettersson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d338539765e2ea[...]96c2b9cb146b2

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-04-08 12:02:06 UTC



## DANIEL ZETTERMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b31d0dc95e67c6[...]8063dc7286386

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-09 14:48:30 UTC



## LEIF CHRISTER SUNJE (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 7bda9ac390dd2e[...]573ce4b13c0b0

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-12 10:13:54 UTC



## Patrik Mikael Ekenberg

Extern Revisor

Serienummer: 08ce72aa196c25[...]44171d0fca203

IP: 185.138.xxx.xxx

2025-04-14 07:32:36 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.