

Årsredovisning 2024

Brf Blosset 1

769616-1236



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blosset 1

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 2007-02-27. Stadgar registrerades 2018-04-18 hos Bolagsverket.

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
Stockholm Blosset 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 2 124 kvm och 3 lokaler om 463 kvm. Byggnadernas totalyta är 2587 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotte Becker	Ordförande
Jacob Anderson	Styrelseledamot
Jacob Franck	Styrelseledamot
Johan Månsson	Styrelseledamot
Linnea Törnvall	Styrelseledamot
Sten Hansen	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Hall
Jill Tambour

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Olof Sandstedt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-19. Syftet var att ändra stadgarna för att kunna debitera kostnaden för gruppavtalet för bredband per lägenhet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Rengöring av ventilationskanaler
Flytt och uppfräschning av soprum för hushållsavfall och matavfall
Byte till expansionskärl med automatisk avluftning
- 2023** ● Reparation av torktumlare och inköp av torkskåp
Byte av samtliga stamventiler i värmesystemet
Ny undercentral för fjärrvärme
Byte av samtliga radiatorventiler i värmesystemet
Byte till tryckstyrda frånluftsfläktar på taket
- 2022** ● Renovering av samtliga avloppsledningar i källarplanet
Besiktning av samtliga fönster
OVK
Ny port mot Västmannagatan och införande av passersystem
Renovering av tätskikt och ytskikt på gårdsbjälklaget
- 2021** ● Renovering av en avloppsledning
Renovering av en ventilationskanal
Hissen i uppgång C har reparerats
- 2020** ● Renovering av dagvattenbrunn på gården
- 2019** ● Stamspolning
Energideklaration och energibesiktning
Brandbesiktning och brandskyddsåtgärder
Renovering av kök i en hyreslägenhet
- 2018** ● Trapphusmålning, akustikstyrd belysning
- 2017** ● Renovering av hall i två hyreslägenheter
Renovering av badrum i fyra hyreslägenheter
Fiberinstallation i samtliga lägenheter

- 2016** ● Ommålning av trädäck på gården
Rengöring av ventilationskanaler och OVK
Entrén uppfräschad
- 2015** ● Renovering av två kungsbalkonger
Installation av säkerhetsdörrar
Renovering av fasaderna mot Västmannagatan, Tegnergatan och mot väster
- 2013** ● Gården snyggats upp och försetts med belysning
Renoveringen av fönster och balkongdörrar på kungsbalkonger
- 2012** ● Hissarna har reparerats i uppgång B och C
En ny tvättmaskin
Renovering av taket ovanför uppgång A
- 2011** ● Renovering av taket på gårdshuset
Renovering av hissen i uppgång A
Byggnation av balkonger mot gården
En ny tvättmaskin
Två hyresrätter avyttrades
- 2009** ● En lokal godkändes som bostad
- 2008** ● Energideklaration
En ny torktumlare
En ny tvättmaskin
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2025** ● Nya trappor till gården
- 2025-2026** ● Renovering av vissa fönster

Avtal med leverantörer

Bredband, TV och telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum Markets
Elnät	Ellevio
Fiber	Stokab
Fibertjänster	IP-Only
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hemsida	Svenska Virtuella System
Hissbesiktning	HSAB
Hisservice	Hissen AB
Internetuppkoppling	Bahnhof
Städning	SSP Städservice
Teknisk förvaltning	Nabo

Hushållsavfall Stockholm Vatten och Avfall
Service av torkskåp Söderkyl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har ombildat en hyresrätt om 2 rok på 49 kvadratmeter till en bostadsrätt. Bostadsrätten utannonserades på marknaden och såldes efter budgivning för 5 595 000 kronor.

Förändringar i avtal

Sagt upp avtal med Ragn-Sells Recycling AB avseende grovsopor.

Tecknat nytt avtal med Stockholm Vatten och Avfall med kärl i stället för säckar för hushållssopor, inklusive separat kärl för matavfall.

Tecknat avtal med Söderkyl för löpande service av torkskåp.

Övriga uppgifter

Styrelsen har sagt upp ett hyresavtal för en lägenhet om 2 rok på 68 kvadratmeter. Styrelsen är dock oense med den tidigare hyresgästens barn om rätten att ta över lägenheten. Ärendet har gått vidare till Hyresnämnden i Stockholm där föreningen företräds av Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 056	2 016	1 925	1 926
Resultat efter fin. poster	-753	-1 886	-4 303	113
Soliditet (%)	79	78	77	84
Yttre fond	262	524	917	655
Taxeringsvärde	121 158	121 158	121 158	87 349
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	464	475	475	475
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	39,5	40,6	42,5	42,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 519	8 759	8 586	6 282
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 878	5 878	5 762	4 216
Sparande per kvm totalyta, kr	-137	-181	76	174
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	35	56	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	167	166	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	23	25	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	398	248	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	2,97	1,02	1,11
Räntekänslighet (%)	18,37	18,43	18,07	13,22

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -236 481 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet beror på att föreningen har genomfört omfattande underhåll under framför allt 2023 men också 2024, och för den skull tagit upp ytterligare lån trots ett ogynnsamt ränteläge. För kommande år förutses betydligt lägre investeringar. Därutöver har föreningen ombildat en hyresrätt till bostadsrätt och därmed gjort det möjligt att sänka skulden till en lägre nivå jämfört med före renoveringarna, vilket i kombination med ett lägre ränteläge återställt ett positivt kassaflöde. Det innebär att framtida kostnader för drift och underhåll förväntas täckas utan något behov av avgiftshöjningar, insatsökningar eller större lånevolym.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	61 100	-	1 726	62 827
Upplåtelseavgifter	2 083	-	3 869	5 952
Fond, yttre underhåll	524	-	-262	262
Balkongfond	59	-	12	71
Balanserat resultat	-6 702	-1 886	262	-8 326
Årets resultat	-1 886	1 886	-753	-753
Eget kapital	55 179	0	4 854	60 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 255
Årets resultat	-753
Totalt	-9 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	363
Att från yttre fond i anspråk ta	-70
Balanseras i ny räkning	-9 301
	-9 008

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	2 056	2 016
Övriga rörelseintäkter	3	39	15
Summa rörelseintäkter		2 095	2 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 605	-2 917
Övriga externa kostnader	9	-226	-154
Personalkostnader	10	-79	-79
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-328	-328
Summa rörelsekostnader		-2 238	-3 478
RÖRELSERESULTAT		-143	-1 446
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-613	-447
Summa finansiella poster		-610	-440
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-753	-1 886
ÅRETS RESULTAT		-753	-1 886

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	70 126	70 454
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 126	70 454
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 126	70 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	4
Övriga fordringar	14	6 005	562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62	60
Summa kortfristiga fordringar		6 077	626
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 077	626
SUMMA TILLGÅNGAR		76 203	71 080

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 779	63 184
Fond för yttre underhåll		262	524
Summa bundet eget kapital		69 041	63 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 255	-6 643
Årets resultat		-753	-1 886
Summa fritt eget kapital		-9 008	-8 529
SUMMA EGET KAPITAL		60 033	55 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 300	0
Summa långfristiga skulder		4 300	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 906	15 206
Leverantörsskulder		239	109
Skatteskulder		309	306
Övriga kortfristiga skulder		43	-80
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	373	360
Summa kortfristiga skulder		11 870	15 901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 203	71 080

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-143	-1 446
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	328	328
	185	-1 119
Erhållen ränta	3	7
Erlagd ränta	-586	-384
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-399	-1 495
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-148	288
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	242	-1 277
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-304	-2 484
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 595	12
Balkongfond	12	0
Upptagna lån	0	300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 607	312
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 303	-2 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	702	2 874
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 005	702

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blosset 1 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, fondavsättningar, 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	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	816	813
Hysesintäkter, bostäder	558	586
Hysesintäkter, lokaler	682	643
Intäktsreduktion	0	-28
Övriga intäkter	1	2
Summa	2 056	2 016

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	23	0
Återbetaln. all Framtid	16	15
Summa	39	15

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	1
Städning	67	56
Besiktning och service	15	22
Trädgårdsarbete	2	5
Övrigt	139	11
Summa	223	95

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	82	34
Bostäder	9	0
Tvättstuga	98	2
Soprum/miljöanläggning	21	0
Dörrar och lås/porttele	4	22
VA	4	0
Värme	7	4
Ventilation	40	235
El	14	0
Hissar	53	46
Temp. rep und eller projekt	5	0
Summa	338	343

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder VVS	0	44
Värme	70	377
Gård/markytor	0	669
Summa	70	1 089

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	75	91
Uppvärmning	430	880
Vatten	97	59
Sophämtning	124	120
Summa	726	1 150

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51	47
Kabel-TV	10	10
Bredband	31	29
Fastighetsskatt	155	154
Summa	248	240

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	17
Övriga förvaltningskostnader	100	81
Revisionsarvoden	2	2
Ekonomisk förvaltning	59	55
Konsultkostnader	64	0
Summa	226	154

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60	60
Sociala avgifter	19	19
Summa	79	79

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	606	447
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	613	447

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 077	74 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 077	74 077
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 623	-3 296
Årets avskrivning	-328	-328
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 951	-3 623
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 126	70 454
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 704</i>	<i>20 704</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 158	36 158
Taxeringsvärde mark	85 000	85 000
Summa	121 158	121 158

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	120	120
Utgående anskaffningsvärde	120	120
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-120	-120
Utgående avskrivning	-120	-120
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	1
Skattefordringar	0	-141
Nabo Klientmedelskonto	4 952	454
Borgo	1 053	248
Summa	6 005	562

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6
Försäkringspremier	18	16
Kabel-TV	3	3
Bredband	6	6
Förvaltning	30	30
Summa	62	60

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-01-17	3,54 %	5 453	5 453
Nordea	2024-02-15	4,16 %		5 453
Nordea Hypotek	2024-10-07	4,77 %		2 000
Nordea Hypotek	2024-12-23	4,73 %		2 300
Nordea Hypotek	2025-02-17	3,42 %	5 453	
Nordea	2026-09-16	2,73 %	4 300	
Summa			15 206	15 206
Varav kortfristig del			10 906	15 206

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 706 tkr, eller lägre om föreningens planerade ombildning av en hyresrätt till bostadsrätt går igenom.

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	16	21
El	8	9
Uppvärmning	61	69
Utgiftsräntor	93	66
Vatten	24	19
Förutbetalda avgifter/hyror	170	175
Beräknat revisionsarvode	2	2
Summa	373	360

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 660	19 660

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett extra stämmomöte hölls den 18 februari 2025 med anledning av ändring av stadgarna för att kunna upphandla gruppavtal för bredband. Stämman godkände enhälligt förslaget till ändring av stadgarna. Avtal har tecknats med Bredband2 för gruppanslutning av samtliga lägenheter med fiber 1000/1000 Mbit/s från och med den 1 juni 2025. För bostadsrättshavare innebär förändringen att det kommer att tas ut en obligatorisk avgift per bostadsrättslägenhet på 219 kronor per månad. Styrelsen har fortsatt processen från 2024 då ett hyresavtal sades upp. I början av maj 2025 prövar Hyresnämnden i Stockholm den tidigare hyresgästens barns rätt att ta över hyresavtalet. Avgörandet väntas i slutet av maj 2025 men kan överklagas av endera part till Svea hovrätt. Styrelsens ambition är att ombilda även denna lägenhet till en bostadsrätt. Om så blir fallet kommer föreningen ha kvar fyra hyreslägenheter. Styrelsen har förberett för en amortering av fastighetslånen med 4 500 000 kronor den 17 april 2025. Det innebär att skulden kommer att minska från 15 205 750 kronor till 10 705 750 kronor. Det innebär också en förändring av vissa nyckeltal, där exempelvis skulden per kvm totalyta minskar från 5 878 kronor till 4 138 kronor. Efter amorteringen beräknas föreningen ha en kassa på omkring 800 000 kronor, vilken tillsammans med ett positivt kassaflöde bedöms täcka underhåll och renoveringar framöver utan behov av ytterligare lån eller höjda medlemsavgifter.

Underskrifter

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

Stockholm

Charlotte Becker
Ordförande

Jacob Anderson
Styrelseledamot

Jacob Franck
Styrelseledamot

Johan Månsson
Styrelseledamot

Linnea Törnvall
Styrelseledamot

Sten Hansen
Styrelseledamot

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

Olof Sandstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 09:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 10:29

DOCUMENT ID:

ry-VDcyaAke

ENVELOPE ID:

Sy4wckT0yl-ry-VDcyaAke

DOCUMENT NAME:

Brf Blosset 1, 769616-1236 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Henrik Hansen sten.hansen@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 10:39 16.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Johan Oscar Månsson johan.1983@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:17 16.04.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.158.197
3. LINNEA TÖRNVALL torvalllinnea@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 13:43 16.04.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.201.92
4. JACOB ANDERSON jacob260971@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 15:02 16.04.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.23.234
5. CHARLOTTE BECKER charlottibecker@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 09:35 24.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.140.213
6. Dag Jacob Wolmar Franck jacobfranck88@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:03 16.04.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.0.194
7. OLOF SANDSTEDT olofsandstedt76@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 09:45 27.04.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.29

* 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

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blosset 1 (769616-1236) i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i all väsentlighet en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker även att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker även att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2024-04-16

Olof Sandstedt

Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 09:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 10:29

DOCUMENT ID:

S1X4w5JpRkl

ENVELOPE ID:

SkxVv5yaRkx-S1X4w5JpRkl

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse 2024 BRF Blosset 1.pdf
1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OLOF SANDSTEDT	 Signed	27.04.2025 09:46	eID	Swedish BankID
olofsandstedt76@gmail.com	Authenticated	27.04.2025 09:45	Low	IP: 83.185.44.29

* 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