

Bostadsrättsföreningen Blosset 4

Org.nr: 769600-2588

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blosset 4, organisationsnummer 769600-2588, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1994-04-29

Ekonomisk plan registrerades år 2005-06-02

Föreningens stadgar registrerades år 2008-09-09

Föreningen förvärvade fastigheten år 2005

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Protector. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Styrelse

Ordförande	Per Martin Säve Randel
Ledamot	Anders Gunnar Blom Hartung
Ledamot	Urban Lennart Lavesson
Ledamot	Niklas Björkqvist
Suppleant	Thomas Karlen
Suppleant	Yvonne Freund-Levi



Revisor

Intern Henrik Sevenbäck

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kia Hultin sammankallande, och Jessica Lavesson samt Niklas Björkqvist

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-19

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetsbeteckning: Blosset 4

Föreningens adresser:

Tegnérgatan 48 och Dalagatan 12

Byggnadsår och ytor

Värdeår: 1930

Totalt antal bostadslägenheter: 19

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	
2 rok	1	
3 rok	6	
5 rok	5	
> 5 rok	6	
Summa	19	2 771

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	19	2 771
Lokaler	1	167
Summa	20	2 938



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group, allabrf
Hiss	Hisskontakt i Sverige
Städning av trapphus	Maries Puts&Städ
Elslingor i stuprännor	Dimson AB
Snö- och istappsjour	Dimson AB
Teknisk förvaltning	Kåhres AB
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 har varit ett intensivt år med hög aktivitet i både föreningen och styrelsen. Styrelsen har under året fortsatt fokuserat på att hålla koll på föreningens löpande kostnader samtidigt som vi fortsatt investera i underhåll och standardhöjande investeringar för att säkra att fastigheten även långsiktigt bevarar sitt värde. Föreningen har fortsatt att pressa räntan på sina lån och under året har vi betalat en snittränta under 1% - en ytterligare förbättring jmf med 2020. Vi har även möjlighet att utöka våra lån för det fall framtida renoveringar under kommande år skulle kräva detta.

Året har präglats ett flertal större fastighetsprojekt. I början av året avslutades trapphusrenoveringen med gott resultat och i slutet av året moderniserades hissen på Tegnergatan. Däremellan hade föreningen 2 medlemmar som genomförde större renoveringar och 2 medlemmar som genomförde mindre renoveringar.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021

Underhållsplanens tidshorisont: 3 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Ommålning efter vattenskada	2012
Rep. av tvättmaskin	2014-2015
Reparation av stuprör gård	2016
Kontakter i trapphus utbyta	2016
Byte UC	2017
Renovering Hiss	2017
Installation av nytt fiber	2018
Renovering av hissar	2019
Ny trapphusdörr till gården	2019
Installation av postboxar	2019
Renovering av tak	2021
Besiktning av balkonger	2021
Spolning av köks- och badrumsstammar	2021
Fönsterrenovering	2020
Byte av el i trapphus samt armaturer - Dalagatan 12	2020/2021
Renovering av hissar för att följa nya regleringar	2020
Trapphusrenovering	2020/2021
Renovering av tak	2021/2022
Inspektion av balkonger och eventuella renoveringar	2021
Modernisering hiss Tegnergatan	2021
Renovering av tak	2022/2023
Inspektion av balkonger och eventuella renoveringar	2022



Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	35
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Under året har 1 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	35

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 499	1 504	1 487	1 418
Årsavgifter, tkr	1 304	1 306	1 288	1 272
Resultat efter finansiella poster, tkr	-953	-2 511	119	212
Soliditet ¹ , %	78	78	81	81
<i>Föreningen, kr</i>				
Snittränta, %	0,79	0,94	1,01	1,45
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	471	471	465	459
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-344	-906	43	77
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 156	5 156	4 434	4 436

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 970 861	683 313	1 961 890	-2 748 841	-2 511 078	52 356 145
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			291 612	-291 612		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 961 890	1 961 890		0
Balanseras i ny räkning				-2 511 078	2 511 078	0
Årets resultat					-952 636	-952 636
Belopp vid årets utgång	54 970 861	683 313	291 612	-3 589 641	-952 636	51 403 509



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 259 919
Årets resultat	-952 636
Totalt	-6 212 555

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	291 612
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-653 667
Balanseras i ny räkning	-5 850 500
Totalt	-6 212 555



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 498 606	1 504 287
Övriga rörelseintäkter	3	77 047	113
Summa Rörelseintäkter		1 575 653	1 504 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 138 525	-3 574 322
Administration och förvaltning	5	-81 517	-84 166
Avskrivningar	6	-197 415	-201 972
Summa Rörelsekostnader		-2 417 457	-3 860 460
RÖRELSERESULTAT		-841 804	-2 356 060
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 832	-155 108
Summa Finansiella poster		-110 832	-155 018
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-952 636	-2 511 078
RESULTAT FÖRE SKATT		-952 636	-2 511 078
ÅRETS RESULTAT		-952 636	-2 511 078



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	65 699 980	65 897 395
Summa materiella anläggningstillgångar		65 699 980	65 897 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 699 980	65 897 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		33	0
Övriga fordringar		114 558	58 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 956	46 490
Summa kortfristiga fordringar		148 547	104 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		371 126	894 517
Summa kassa och bank		371 126	894 517
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		519 673	999 202
SUMMA TILLGÅNGAR		66 219 653	66 896 597



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		55 654 174	55 654 174
Fond för yttre underhåll		291 612	1 961 890
Summa bundet eget kapital		55 945 786	57 616 064
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 589 641	-2 748 841
Årets resultat		-952 636	-2 511 078
Summa fritt eget kapital		-4 542 277	-5 259 919
SUMMA EGET KAPITAL		51 403 509	52 356 145
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	6 500 000	3 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		6 500 000	3 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	7 787 000	11 287 000
Leverantörsskulder		378 748	83 741
Skatteskulder		118 952	117 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 444	52 317
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 316 144	11 540 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 219 653	66 896 597



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämnden BFNAR 2016:10 och årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	200 år
Stambyte	200 år
Tak	200 år
Ventilation	50 år
Trädgård	25 år
Bredband	15 år

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	1 304 184	1 305 780
Hysesintäkter		
Lokaler	135 228	146 902
Fastighetsskatt	5 600	5 600
Bredband	45 611	45 811
Övriga hyresintäkter	1 284	1 078
	187 723	199 391
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 637	-1 183
Övriga intäkter	60	300
	6 697	-883
Totalt nettoomsättning	1 498 604	1 504 288



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	77 047	113
Totalt övriga rörelseintäkter	77 047	113
Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	41 225	38 063
Uppvärmning	431 421	397 782
Vatten och avlopp	41 557	38 975
Sophämtning	37 407	21 877
	551 610	496 697
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	584 026	9 615
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	34 874	19 899
Fastighetsstäd	56 455	33 948
Trädgårdsskötsel	6 486	0
Snöröjning/sandning	6 250	6 250
Övriga köpta tjänster	34 955	0
	139 020	60 097
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	22 715	27 132
TV	270	3 082
	22 985	30 214
Övriga driftkostnader		
Försäkring	79 753	52 240
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	59 761	59 191
	139 514	111 431
Reparationer		
Reparationer	32 677	0
Byggnad	0	5 923
Gemensamma utrymmen	15 027	18 143
Garage och p-platser	0	4 034
Installationer	0	5 081
	47 704	33 181
Underhåll		
Underhåll	653 667	0
Byggnad	0	2 333 088
Gemensamma utrymmen	0	500 000
	653 667	2 833 088
Totalt operativ drift och underhåll	2 138 525	3 574 322



Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	61 621	30 000
Extra ekonomisk förvaltning	7 723	16 238
	69 344	46 238
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 115	26 274
Konsultarvode	1 875	0
Bankkostnader	5 183	5 193
Övriga kostnader	0	6 461
	12 173	37 928
Totalt administration och förvaltning	81 517	84 166

Not 6. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	197 415	201 972
Totalt avskrivningar	197 415	201 972

Not 7. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	30 501 586	29 776 586
Anskaffningsvärde mark	37 504 072	37 504 072
Standardförbättringar	0	725 000
Utgående anskaffningsvärden	68 005 658	68 005 658
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 108 263	- 1 906 291
Årets avskrivningar	- 197 415	- 201 972
Utgående avskrivningar	-2 305 678	-2 108 263
Utgående redovisat värde	65 699 980	65 897 395
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	28 564 000	28 564 000
Taxeringsvärde mark	68 640 000	68 640 000
	97 204 000	97 204 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	3 204 000	3 204 000
	97 204 000	97 204 000



Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	1,14 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2022-10-24	1,25 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2024-06-01	0,79 %	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	2022-09-05	0,65 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2023-06-29	0,65 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2022-06-29	0,65 %	1 287 000	1 287 000
Handelsbanken	2022-07-05	0,65 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2022-06-01	0,65 %	2 800 000	2 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 287 000	14 287 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 787 000	-11 287 000
			6 500 000	3 000 000



Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2022

Per Martin Säve Randel

Anders Gunnar Blom Hartung

Urban Lennart Lavesson

Niklas Björkqvist

Thomas Karlen

Yvonne Freund-Levi

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Henrik Sevenbäck
Intern revisor