

# Bostadsrättsföreningen Blosset 4

Org.nr: 769600-2588

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blosset 4, organisationsnummer 769600-2588, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 Söderberg och partners hos Folksam. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

### Styrelse

Ordförande	Martin Randel
Ledamot	Sten Niklas Björkqvist
Ledamot	Anders Blom Hartung
Ledamot	Urban Lennart Lavesson
Suppleant	Thomas Karlén
Suppleant	Yvonne Freund Levi

### Revisor

Intern Henrik Sevenbäck

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Kia Hultin  
sammansällande, och Jessica Lavesson samt Christine Rankin

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.  
Firmatecknare har varit Två i föreningen 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 upplåtta med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	3	
2 rok	1	
3 rok	6	
5 rok	5	
> 5 rok	6	
<b>Summa</b>	<b>19</b>	<b>2 771</b>

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
Bostäder	19	2 771
Lokaler	1	167
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>2 938</b>

## 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

Året har präglats av mindre aktivitet i jämförelse med 2021 och 2020 som innehöll flera fastighetsprojekt. Lägre reparations- och underhållskostnader har inneburit en väsentlig resultatförbättring. Räntekostnader har successivt ökat under året till en genomsnittlig ränta på 2,46% i slutet på året.

## 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 utbytta	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
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
Modernisering hiss Tegnergatan	2021

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Tillkommande medlemmar under året	0
Avgående medlemmar under året	1
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 1 bostadsrätter har överlåtits.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	32

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 542	1 499	1 504	1 487
Årsavgifter, tkr	1 329	1 304	1 306	1 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	-953	-2 511	119
Soliditet <sup>1</sup> , %	78	78	78	81
<b>Föreningen, kr</b>				
Snittränta, %	2,46	0,79	0,94	1,01
<b>Bostadsrätten, kr</b>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	479	471	471	465
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	98	-344	-906	43
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 153	5 156	5 156	4 434

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## 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	291 612	-3 589 641	-952 636	51 403 509
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			291 612	-291 612		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-653 667	653 667		0
Balanseras i ny räkning				-952 636	952 636	0
Årets resultat					271 195	271 195
Belopp vid årets utgång	54 970 861	683 313	-70 443	-4 180 222	271 195	51 674 704

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 180 222
Årets resultat	271 195
<b>Totalt</b>	<b>-3 909 027</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	291 612
Balanseras i ny räkning	-4 200 639
<b>Totalt</b>	<b>-3 909 027</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	1 542 482	1 498 606
Övriga rörelseintäkter	3	47 953	77 047
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 590 435</b>	<b>1 575 653</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-889 546	-2 138 525
Administration och förvaltning	5	-54 924	-81 517
Avskrivningar	6	-201 707	-197 415
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 146 177</b>	<b>-2 417 457</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>444 258</b>	<b>-841 804</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 348	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 411	-110 832
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-173 063</b>	<b>-110 832</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>271 195</b>	<b>-952 636</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>271 195</b>	<b>-952 636</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>271 195</b>	<b>-952 636</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	65 498 273	65 699 980
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 498 273</b>	<b>65 699 980</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>65 498 273</b>	<b>65 699 980</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	33
Övriga fordringar		78 014	114 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 334	33 956
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>116 348</b>	<b>148 547</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		641 290	371 126
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>641 290</b>	<b>371 126</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>757 637</b>	<b>519 673</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 255 911</b>	<b>66 219 653</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		55 654 174	55 654 174
Fond för yttre underhåll		-70 443	291 612
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 583 731</b>	<b>55 945 786</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 180 222	-3 589 641
Årets resultat		271 195	-952 636
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 909 027</b>	<b>-4 542 277</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 674 704</b>	<b>51 403 509</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 800 000	6 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 800 000</b>	<b>6 500 000</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>4 800 000</b>	<b>6 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 478 064	7 787 000
Leverantörsskulder		78 213	378 748
Skatteskulder		122 132	118 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 798	31 444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 781 207</b>	<b>8 316 144</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>9 781 207</b>	<b>8 316 144</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 255 911</b>	<b>66 219 653</b>

# 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	2022	2021
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 328 658	1 304 184
<b>Hysesintäkter</b>		
Lokaler	141 720	135 228
Fastighetsskatt	5 600	5 600
Bredband	65 100	45 611
Övriga hyresintäkter	1 224	1 284
	<b>213 645</b>	<b>187 723</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	6 637
Övriga intäkter	180	60
	<b>180</b>	<b>6 697</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>1 542 483</b>	<b>1 498 604</b>

<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	47 953	77 047
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>47 953</b>	<b>77 047</b>
<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	41 399	41 225
Uppvärmning	445 180	431 421
Vatten och avlopp	44 362	41 557
Sophämtning	38 059	37 407
	<b>569 000</b>	<b>551 610</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Hissbesiktning	2 988	584 026
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	15 510	34 874
Fastighetsstäd	35 562	56 455
Trädgårdsskötsel	3 400	6 486
Snöröjning/sandning	0	6 250
Övriga köpta tjänster	4 112	34 955
	<b>58 584</b>	<b>139 020</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband	28 560	22 715
TV	0	270
	<b>28 560</b>	<b>22 985</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	84 204	79 753
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 371	59 761
	<b>146 575</b>	<b>139 514</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer	73 548	32 677
Byggnad	10 291	0
Gemensamma utrymmen	0	15 027
	<b>83 839</b>	<b>47 704</b>
<b>Underhåll</b>		
Underhåll	0	653 667
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>889 546</b>	<b>2 138 525</b>

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	20 881	61 621
Extra ekonomisk förvaltning	0	7 723
	<b>20 881</b>	<b>69 344</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 330	5 115
Konsultarvode	0	1 875
Bankkostnader	4 168	5 183
Övriga kostnader	23 545	0
	<b>34 043</b>	<b>12 173</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>54 924</b>	<b>81 517</b>

Not 6. Avskrivningar	2022	2021
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	201 707	197 415
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>201 707</b>	<b>197 415</b>

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	30 501 586	30 501 586
Anskaffningsvärde mark	37 504 072	37 504 072
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>68 005 658</b>	<b>68 005 658</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 2 305 678	- 2 108 263
Årets avskrivningar	- 201 707	- 197 415
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 507 385</b>	<b>-2 305 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 498 273</b>	<b>65 699 980</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	37 591 000	28 564 000
Taxeringsvärde mark	104 760 000	68 640 000
	<b>142 351 000</b>	<b>97 204 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	101 409 000	94 000 000
Lokaler	3 351 000	3 204 000
	<b>104 760 000</b>	<b>97 204 000</b>

Not 8. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	18 200 000	18 200 000
<b>Summa:</b>	<b>18 200 000</b>	<b>18 200 000</b>

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	1,400 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2024-06-01	0,790 %	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	2023-06-29	3,301 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2023-06-01	3,253 %	2 800 000	2 800 000
Handelsbanken	2023-06-29	3,401 %	1 280 564	1 287 000
Handelsbanken	2023-07-05	2,457 %	997 500	1 000 000
Handelsbanken	2023-09-05	3,455 %	1 700 000	1 700 000
Handelsbanken	2023-10-24	2,642 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>14 278 064</b>	<b>14 287 000</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 478 064	-7 787 000
			<b>4 800 000</b>	<b>6 500 000</b>



## Underskrifter

Stämman den 30/5 2023



Martin Randel



Sten Niklas Björkqvist



Anders Blom Hartung



Urban Lennart Lavesson



Thomas Karlén



Yvonne Freund Levi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 30



Henrik Sevenbäck  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Blosset 4, org.nr 769600-2588

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blosset 4 för år 2022.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och genomfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Stockholm den 30e maj 2023



Henrik Sevenbäck  
Intern Revisor