



# ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Bleckis



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bleckis med säte i Upplands Väsby org.nr. 769600-5144 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### 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	Förvävsdatum	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. 2024-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
41	garageplatser	0
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 474
<b>Totalt 85 objekt</b>		<b>3 474</b>

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	
Leif Nordin	Ledamot	2016-02-01	2023-12-27
Torbjörn Enqvist	Ledamot	2019-06-18	
Olvido Alvarez Arcos	Ledamot	2021-01-01	
Eivi Hermansson	Ledamot	2019-06-18	
Alexander Sandberg	Suppleant	2022-08-10	
Ulla Karin Sundberg	Ledamot	2024-01-08	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Klinteberg, Eivi Hermansson, Olvido Alvarez-Arcos och suppleant är Alexander Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Nordin, Olvido Alvarez Arcos, Eivi Hermansson och Anders Klinteberg.

Revisorer har varit Erik Davidsson vald av föreningen.

Valberedning har varit Andreas Svensson och Hatice Aydin, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10%.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-07.

En rad förbättringar har gjorts under året 2023 gällande skötsel och förvaltning av föreningens byggnader. En hemsida har under året tagits fram för att ges möjlighet till en förbättrad kommunikation mellan styrelse och medlemmar.

Vad gäller det yttre underhållet så har armaturer i trädgården åtgärdats eller bytts ut och som ett led i att förbättra säkerheten i trädgården så har belysning sats upp ovanför cykelförrådet.

För att fortsätta arbetet med att förbättra trygghet och säkerhet i föreningen har Brf Bleckis återigen anslutits till Ett Tryggare Väsby. Nytt staket i trä har sats upp mellan carportarna samt stängsel ut mot Björkvallavägen har lagats.

Ett löpande trädgårdsarbete har gjorts av ReGarden, där beskärning av äppel- och plommonträd samt vinbärsbuskar har gjorts tillsammans med en översyn och kompletterande plantering av rosor i rabatter. För att skydda byggnadernas fasader har arbetet med att ta bort buskar vid dessa fortgått.

Föreningen har haft två trädgårdsdagar, en i maj och en i oktober. Den ena av dessa var samtidigt ett firande av föreningens 25-årsdag och medlemmarna samlades i trevlig gemenskap då det grillades korv och kött samt bjöds på prinsesstårta. I november bjöds samtliga medlemmar ut till Trädgårds- och glöggmingel med kaffe, Lusekatter, pepparkakor och glögg i föreningens då vackra och vita vinterträdgård. Även vår fina flaggstång kläddes med ljus inför advents- och julfirande.

Gällande det inre underhållet så har ett stort arbete pågått från mars till augusti med att installera nya hissar. Nya tvättmaskiner har installerats och ett nytt bokningssystem för tvättstugan har installerats. Byte av luftfilter har skett i samtliga lägenheter. Byte av kvicksilverarmaturer till LED- belysning gjorts i samtliga trapphus och byte av de gamla portlås till nya digitala kodlås har påbörjats. Byte har gjorts i 8a och övriga kodlås kommer succesivt att bytas ut vid behov. Brandsäkra har utfört årlig kontroll samt en översyn och komplettering har gjorts av föreningens Skyddsrum.

Då Leif Nordin, tidigare ansvarig för fastighetsskötsel av föreningen har avtackats för ett långt arbete i vår förening. Fastighetsskötsel, Drift & energi, Rådgivningsförvaltare och Tvättstugeservice kommer fortsättningsvis att skötas av HSB.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Sockel renovering genomfördes 2022

Hissbyte i samtliga hus 2023

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	227	145	268	270	231
Skuldsättning, kr/kvm	8 336	7 690	7 771	7 852	7 941
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 336	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	234	233	209	195	0
Årsavgifter, kr/kvm	906	823	823	807	791
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	977	889	891	876	0
Nettoomsättning, tkr	3 338	3 088	3 093	3 042	2 961
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	-443	193	121	-478
Soliditet, %	34	36	36	36	36

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:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**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 föreningen 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 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

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.

**Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.**

**För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 8 %.**

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	14 474 000	0	0	14 474 000
Underhållsfond, kr	337 142	0	6 823	343 965
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 811 142</b>	<b>0</b>	<b>6 823</b>	<b>14 817 965</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	966 649	-443 011	-6 823	516 815
Årets resultat, kr	-443 011	443 011	-154 490	-154 490
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>523 638</b>	<b>0</b>	<b>-161 313</b>	<b>362 325</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>15 334 780</b>	<b>0</b>	<b>-154 490</b>	<b>15 180 290</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 193 177 kr.

## 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	516 815
Årets resultat, kr	-154 490
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>362 325</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-194 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	227 283
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>395 608</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 338 500	3 060 842
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 342	26 675
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 393 842</b>	<b>3 087 517</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 036 492	-2 192 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 957	-119 095
Personalkostnader	Not 6	-62 949	-108 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-715 626	-753 653
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 965 024</b>	<b>-3 174 479</b>

## Rörelseresultat

**428 818**

**-86 962**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	32 902	2 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-616 210	-358 417
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-583 308</b>	<b>-356 049</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-154 490**

**-443 011**

## Resultat före skatt

**-154 490**

**-443 011**

## Årets resultat

**-154 490**

**-443 011**

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 41 381 933 38 995 934

*Summa Materiella anläggningstillgångar***41 381 933 38 995 934****Summa Anläggningstillgångar****41 381 933 38 995 934**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 433 -495

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 488 390 1 685 258

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 137 320 95 775

*Summa Kortfristiga fordringar***1 627 142 1 780 538**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 1 200 000 0

*Summa Kortfristiga placeringar***1 200 000 0**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 682 391 1 857 458

*Summa Kassa och bank***682 391 1 857 458****Summa Omsättningstillgångar****3 509 534 3 637 996****Summa Tillgångar****44 891 467 42 633 930**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 474 000	14 474 000
Fond för yttre underhåll	343 965	337 142
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>14 817 965</b>	<b>14 811 142</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	516 815	966 649
Årets resultat	-154 490	-443 011
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>362 325</b>	<b>523 638</b>

### Summa Eget kapital

<b>15 180 290</b>	<b>15 334 780</b>
-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	19 337 346	17 914 970
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>19 337 346</b>	<b>17 914 970</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 614 500	8 797 246
Leverantörsskulder		270 172	83 357
Skatteskulder		7 557	4 477
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 345	11 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	471 257	487 751
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 373 831</b>	<b>9 384 180</b>

### Summa Skulder

<b>29 711 177</b>	<b>27 299 150</b>
-------------------	-------------------

### Summa Eget kapital och skulder

<b>44 891 467</b>	<b>42 633 930</b>
-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	428 818	-86 962
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	715 626	753 653
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>715 626</b>	<b>753 653</b>
Erhållen ränta	23 902	2 368
Erlagd ränta	-582 554	-328 559
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>585 792</b>	<b>340 500</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 870	-56 357
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	138 741	-72 335
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>94 871</b>	<b>-128 692</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>680 663</b>	<b>211 808</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 101 625	-761 688
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 101 625</b>	<b>-761 688</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 239 630	-285 161
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 239 630</b>	<b>-285 161</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-181 332</b>	<b>-835 041</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 523 800</b>	<b>4 358 841</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 342 468</b>	<b>3 523 800</b>

**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.

**Beskattning**

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.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 146 352	2 860 176
	Hyror garage och parkeringsplatser	202 978	203 995
	Hyror informationsöverföring	1 500	1 500
	Hyror övrigt	396	396
	Övriga primära intäkter	2 476	13 960
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 353 702</b>	<b>3 080 027</b>
	Avgiftsbortfall	-15 202	-19 185
	<i>Summa</i>	<b>-15 202</b>	<b>-19 185</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 338 500</b>	<b>3 060 842</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	55 342	26 675
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>55 342</b>	<b>26 675</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-179 064	-330 401
	Snö och halk-bekämpning	-64 795	-55 778
	Reparationer	-243 854	-300 308
	Planerat underhåll	-227 283	-193 177
	EI	-137 436	-189 577
	Uppvärmning	-539 438	-493 603
	Vatten	-136 739	-127 527
	Sophämtning	-115 448	-101 914
	Fastighetsförsäkring	-38 953	-57 548
	Kabel-TV och bredband	-145 582	-134 218
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-99 726	-96 646
	Förvaltningsavtalskostnader	-108 174	-112 059
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 036 492</b>	<b>-2 192 754</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-700
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 187	-4 450
	Administrationskostnader	-6 980	-17 834
	Extern revision	-17 250	-16 250
	Konsultkostnader	-13 438	0
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 162
	Föreningsverksamhet	-20 498	-4 176
	Övriga förvaltningskostnader	-81 873	-70 523
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-149 957</b>	<b>-119 095</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-51 640	-79 960
	Löner och övriga ersättningar	0	-10 808
	Sociala avgifter	-11 309	-18 209
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-62 949</b>	<b>-108 977</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	827	1 118
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	32 075	1 250
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>32 902</b>	<b>2 368</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-612 070	-356 680
	Övriga räntekostnader	-4 140	-1 737
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-616 210</b>	<b>-358 417</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 194 794	44 433 107
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	Årets investeringar	3 101 625	761 688
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 896 420</b>	<b>51 794 794</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 798 861	-12 045 208
	Årets avskrivningar	-715 626	-753 653
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 514 486</b>	<b>-12 798 861</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 381 933</b>	<b>38 995 934</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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
	<b>Summa</b>	<b>68 181 000</b>	<b>68 181 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 501 000	36 501 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>36 501 000</b>	<b>36 501 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 460 077	1 666 342
	Skattekonto	28 313	18 916
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 488 390</b>	<b>1 685 258</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	9 000	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	128 320	95 775
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>137 320</b>	<b>95 775</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Swedbank placering	1 200 000	0
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 200 000</b>	<b>0</b>

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank 2	15 137	2 737
	Swedbank 1	667 254	1 854 721
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>682 391</b>	<b>1 857 458</b>

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>
				<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,51%	2027-01-25	11 036 876
	Swedbank	0,48%	2024-03-25	9 417 564
	Swedbank	2,13%	2025-03-25	8 497 406
				<b>28 951 846</b>
				<b>309 720</b>
	Långfristig del			19 337 346
	Nästa års amortering av långfristig skuld			196 936
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 417 564
	Kortfristig del			9 614 500
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			309 720
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 238 880
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,12%
	Finns swap-avtal			Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>
				<i>Nästa års amortering</i>
	Swedbank	3,51%	2027-01-25	11 036 876
	Swedbank	0,48%	2024-03-25	9 417 564
	Swedbank	2,13%	2025-03-25	8 497 406
				<b>28 951 846</b>
				<b>309 720</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			196 936
	Lån som ska konverteras inom ett år			9 417 564
	Kortfristig del			9 614 500

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	783	0
	Källskatt	0	10 095
	Övriga kortfristiga skulder	9 562	1 254
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>10 345</b>	<b>11 349</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	291 909	282 396
	Upplupna räntekostnader	90 177	56 521
	Övriga upplupna kostnader	89 171	148 834
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>471 257</b>	<b>487 751</b>

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 Brf Bleckis, org.nr. 769600-5144

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bleckis för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 revisionsmed 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. Risken 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 Brf Bleckis för räkenskapsåret 2023 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

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS KLINTEBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:34:04



**TORBJÖRN ENQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:31:38



**OLVIDO ALVAREZ ARCOS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:58:49



**EIVI HERMANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 17:31:22



**ULLA SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:48:47



**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:17:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KURT ERIK DAVIDSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 15:19:11



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.