

ÅRSREDOVISNING  
VERKSAMHETSBERÄTTELSE  
**för år 2015**

**Bostadsrättsföreningen BLOCKET 22**

**i Gröndal, Stockholm**

## Förvaltningsberättelse

### Föreningen

Blocket 22 är en liten bostadsrättsförening som omfattar 6 hushåll. De boende känner ett stort engagemang för fastigheten och bidrar med olika arbetsinsatser för byggnadens och trädgårdens skötsel. Det gör att föreningen inte har några externa utgifter för fastighetsskötsel, enklare reparationer, inre städning, trädgårdsskötsel och snöskottning. Föreningen har inte heller några kostnader för styrelsearvoden och mycket måttliga kostnader för ekonomiadministration. Trapphus och källare städas efter ett rullande månadschema.

Omkring 1990 har huset genomgått en fasadrenovering och sedan slutet av 1990-talet har en rad reinvesteringar utförts i fastigheten. Vatten- och avloppsstammarna har bytts. Elstammarna har bytts och gamla elledningar har dragits om.

Badrummen har moderniserats. Ett nytt sophanteringsutrymme har iordningställt. Tvättstugan har förnyats. Säkerhetsdörrar mot trapphuset har tidigare satts in i varje lägenhet. Alla fönster har försetts med energiglas.

Under hösten 2007 har bergvärme installerats.

En ny fläkt till torkrummet har köpts in under hösten 2010.

Under 211 har taket lagts om med ny takpapp, nya läktare och nya takpannor.

Skorstenarna har putsats och är nu klädda i plåt.

Fönster i källaren har målats om under 2013.

Nya tvättmaskiner och torktumlare har införskaffats 2014.

Stammarna har spolats under december 2014.

Ytterdörren har renoverats och på den ena garagedörren har det blivit nytt låsvred under 2015.

Ny portkodlåda har monterats 2015.

Det har stensatts en stig till trädgården och gaveln har stensatts som uteplats våren 2015.

Lampor med sensorer har monterats på baksidan av huset våren 2015.

Fastigheten är således i ett gott skick.

### Historik

Fastigheten Blocket 22 ligger i en vacker kulturhistorisk miljö. Närmast intill i kvarteret Blocket och framförallt i kvarteret Taljan på andra sidan gatan ligger flerfamiljshus byggda mellan 1903 och 1907. Det är en småstadskarakter över de gamla husen, som ligger i lummiga trädgårdar tätt intill Utkiksbacken och Sjöbjörnsvägen. Husen utgör en sammanhängande byggnadsmiljö. Den påminner om hur vanliga människor bodde i Stockholms förstäder kring 1900. Liknande bebyggelse fanns på den tiden i andra delar av Gröndal och i exempelvis Årstadal, Huvudsta och

Hagalund. Vårt område är nu det enda samlade område med flerfamiljsvillor i Stockholm som finns kvar från denna tidsperiod. Området är således numera unikt.

Vårt hus byggdes 1948. Fastigheten var från början privatägd och lägenheterna uppläts med hyresrätt. År 1978 sålde ägaren fastigheten till hyresgästerna, som bildade bostadsrättsföreningen Blocket 22.

## **Verksamhetsåret 1/1 2015 – 31/12 2015**

### Fastigheten

Fastigheten Blocket 22 omfattar 6 lägenheter. Hälften av lägenheterna har ytan 78 kvm och den andra hälften ytan 62 kvm. Till alla lägenheter hör ett vindsförråd. I källaren finns också förråd till varje lägenhet. Härutöver finns tvättstuga, torkrum, cykelförråd, pannrum, två garage och andra gemensamma förrådsutrymmen.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

### Styrelsen

Styrelsen har bestått av  
Love Sandberg, ordförande  
Rikard Mettävainio, kassör  
Kelda Bryson-Swartz, sekreterare  
Gustav Ax, suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

### Föreningsverksamhet

Under såväl våren som hösten har föreningen haft en gemensam städhelg.

### Revisorer

Till revisorer för år 2015 har föreningen utsett Christer Sandberg.  
Till revisorsuppleant valdes Sara Stridsberg.

## **Ekonomi**

Bokslutet har upprättats enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen och god årsredovisningssed.

## Resultaträkningen

Resultatet visar en vinst med 21 178,42 kr jämfört med en vinst på 12 796,48 kr för 2014. För närvarande har föreningen låga ränteutgifter.

## Balansräkningen

Balansomslutningen är vid utgången av 2014, **2.318.384,40** kr. Rättvisande och utan störande poster.

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust **36 351,97** kr, jämte årets vinst på 21 178,42 kr disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll 1 500  
Balanseras i ny räkning **-16 673,55** kr

I övrigt får styrelsen hänvisa till bifogade resultat- och balansräkningar jämte detaljuppgifter i särskilda notförklaringar.

Gröndal i maj 2016.

Love Sandberg

Kelda Bryson-Swartz

Rikard Mettävainio

<b>Resultaträkning 2015</b>						
<b>BRF Blocket 22 (Blocket)</b>						
Period: 1501-1512						
Konto	Benämning	Föregående år 1401-1412 (tkr)	Avvik	Resultat 1501-1512	Ackumulerat 1501-1512	not
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>						
Nettoomsättning						
3011	Hysesintäkter 0 % sv	9,3	43%	13 290,00	13 290,00	
3020	Avgifter	274,3	3%	283 109,00	283 109,00	
3740	Öresutjämning	0,0	-100%	0,00	0,00	
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>283,6</b>	<b>5%</b>	<b>296 399,00</b>	<b>296 399,00</b>	
<b>SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>283,6</b>	<b>5%</b>	<b>296 399,00</b>	<b>296 399,00</b>	
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>						
Material och varor						
4110	Inköp handelsvaror, Sv	-0,6	-100%	0,00	0,00	
4120	Städ	-3,2	0%	-3 230,00	-3 230,00	
4320	El och bränsle	-67,4	-4%	-64 827,00	-64 827,00	1
4330	Vatten och avlopp	-14,2	8%	-15 238,00	-15 238,00	
4340	Sophämtning/Renhållning	-4,5	166%	-11 857,00	-11 857,00	
4360	Trädgården	-3,1	-29%	-2 175,55	-2 175,55	
4460	Kabel TV	-1,0	0%	-996,00	-996,00	
<b>Summa material och varor</b>		<b>-93,8</b>	<b>5%</b>	<b>-98 323,55</b>	<b>-98 323,55</b>	
<b>BRUTTOVINST</b>		<b>189,8</b>	<b>4%</b>	<b>198 075,45</b>	<b>198 075,45</b>	
Övriga externa kostnader						
5140	Vatten och avlopp	-0,6	-100%	0,00	0,00	
5170	Rep/underhåll av fastighet	-19,7	1%	-19 869,00	-19 869,00	
5191	Fastighetskostnader	-7,6	1%	-7 662,00	-7 662,00	
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-13,2	3%	-13 606,00	-13 606,00	2
5410	Förbrukningsinventarier	0,0	0%	-641,60	-641,60	
5880	Möteskostnader Förtäring	-0,1	2086%	-1 200,00	-1 200,00	
6550	Konsultarvoden	0,0	0%	-4 051,00	-4 051,00	
6570	Bankkostnader	-1,7	-11%	-1 477,00	-1 477,00	
6982	Föreningsavg, ej avdragsgilla	-2,5	0%	-2 460,00	-2 460,00	3
6991	Övr ext kostn, avdragsgilla	-1,8	11%	-2 043,00	-2 043,00	
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-47,1</b>	<b>13%</b>	<b>-53 009,60</b>	<b>-53 009,60</b>	
Avskrivningar/nedskrivningar						
7820	Avskrivn byggnader och markanl	-57,4	0%	-57 420,00	-57 420,00	4
7831	Avskrivn mask/andra tekn anl	0,0	0%	-1 979,00	-1 979,00	5
<b>Summa avskrivningar/nedskrivningar</b>		<b>-57,4</b>	<b>3%</b>	<b>-59 399,00</b>	<b>-59 399,00</b>	
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-198,4</b>	<b>6%</b>	<b>-210 732,15</b>	<b>-210 732,15</b>	
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>85,3</b>	<b>0%</b>	<b>85 666,85</b>	<b>85 666,85</b>	
Resultat från finansiella investeringar						
8310	Räntetäckter från oms.tillg	0,5	-92%	42,00	42,00	
8410	Räntekostnader	-73,0	-12%	-64 490,00	-64 490,00	
8422	Dröjsmålsräntor lev.skulder	0,0	0%	-40,43	-40,43	
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-72,5</b>	<b>-11%</b>	<b>-64 488,43</b>	<b>-64 488,43</b>	
<b>RES EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>12,8</b>	<b>66%</b>	<b>21 178,42</b>	<b>21 178,42</b>	
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>12,8</b>	<b>66%</b>	<b>21 178,42</b>	<b>21 178,42</b>	

<b>Balansräkning 2015</b>					
<b>BRF Blocket 22 (Blocket)</b>					
<i>Konto</i>	<i>Benämning</i>	<i>Ingående balans</i>	<i>Förändring</i>	<i>Utgående balans</i>	<i>not</i>
		150101	1501-1512	151231	
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
1110	Byggnader och mark	2 665 893,00	16 875,00	2 682 768,00	
1119	Ack avskr på byggnader	-607 133,00	-57 420,00	-664 553,00	
1150	Markanläggningar	0,00	32 869,00	32 869,00	
1210	Maskiner och andra tekn anl	43 971,00	-24 186,00	19 785,00	
1219	Ack avskr mask/andra tekn anl	-24 186,00	22 207,00	-1 979,00	
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 078 545,00</b>	<b>-9 655,00</b>	<b>2 068 890,00</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 078 545,00</b>	<b>-9 655,00</b>	<b>2 068 890,00</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
1640	Skattefordringar	5 783,00	1 932,00	7 715,00	
1750	Upplupna hyresintäkter	0,00	9 600,00	9 600,00	
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 783,00</b>	<b>11 532,00</b>	<b>17 315,00</b>	
<b>Kassa och bank</b>					
1910	Kassa	429,00	0,00	429,00	
1930	Affärskonto	145 019,98	-16 978,58	128 041,40	
1940	Bank	103 709,00	0,00	103 709,00	
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>249 157,98</b>	<b>-16 978,58</b>	<b>232 179,40</b>	6
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>254 940,98</b>	<b>-5 446,58</b>	<b>249 494,40</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 333 485,98</b>	<b>-15 101,58</b>	<b>2 318 384,40</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>					
2083	Inbetalda insatser	-162 002,00	0,00	-162 002,00	
2088	Fond yttre underhåll	-29 500,00	0,00	-29 500,00	
2091	Balanserad vinst eller förlust	49 148,35	0,00	49 148,35	
2098	Vinst/förlust föregående år	0,00	-12 796,38	-12 796,38	
2099	Årets resultat	-12 796,38	12 796,38	0,00	
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-155 150,03</b>	<b>0,00</b>	<b>-155 150,03</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>					
2350	Långfristiga fastighetslån	-2 115 728,00	31 461,00	-2 084 267,00	7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-2 115 728,00</b>	<b>31 461,00</b>	<b>-2 084 267,00</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>					
2440	Leverantörsskulder	-43 499,00	4 819,00	-38 680,00	
2970	Förutbetalda hyresintäkter	-19 109,00	0,00	-19 109,00	
2990	Övr uppl kostn/förutbet int	0,05	0,00	0,05	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-62 607,95</b>	<b>4 819,00</b>	<b>-57 788,95</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>-2 333 485,98</b>	<b>36 280,00</b>	<b>-2 297 205,98</b>	
<b>ÄNNU EJ BOKFÖRT RESULTAT</b>		<b>0,00</b>	<b>21 178,42</b>	<b>21 178,42</b>	

## Noter till resultat- och balansräkningarna för år 2015

### Not 1 El och bränsle

Föreningens elkostnader verkar ha stabiliserat sig efter genomgång och service av bergvärmesystemet.

### Not 2 Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Trygg-Hansa.

### Not 3 Föreningsavgift

Avser medlemskap i SBC Ekonomisk förening

### Not 4 Fastighet

Avskrivningsplan för Fastigheten Blocket 22 (Bokslut 2015)						
	Anskaffningsvärde	Ingående 2015-01-01	Årets avskrivning	Accumulerad avskrivning tom 2014	Restvärde 2015-12-31	
Fastighet	491585	389298	0	102287	389298	
2002 Stambyte	650000	481000	13000	169000	468000	
2002 Obyggnad badrum och toaletter	170000	125800	3400	44200	122400	
2002 Styr- och reglersystem	135000	25280	8440	109720	16840	
2005 Vindsombyggnad/energiglas (130.000 kr Rotbidrag 21.000)	109000	86780	2180	22220	84600	
2007/2008 Bergvärme	783145	653989	19500	129156	634489	
2011 Takrenovering	262500	236250	8750	26250	227500	
2012 Takrenovering	64663	60363	2150	4300	58213	
2015 Uteplats	32869	0	0	0	32869	
2015 Porten	16875	0	0	0	16875	
	<b>2715637</b>	<b>2051084</b>	<b>57420</b>	<b>664553</b>	<b>2001340</b>	

### **Avskrivningsprocent**

För fastighetens byggnadsdel avslutades den årliga grundavskrivningen med 4 450 kronor i och med 2002 års utgång. Det ursprungliga byggnadsvärdet får anses tillräckligt avskrivet, bl.a. eftersom restvärdet vida understiger byggnadens taxeringsvärde.

Nya poster i avskrivningsplanen är den stenlagda uteplatsen och renoveringen av porten. Dessa skrivs av på 30 respektive 10 år med början under 2016.

### Not 5 Maskiner och tekniska anläggningar

Avskrivningsplan för Fastighetsinventarier Blocket 22 (Bokslut 2012)					
	Anskaffningsvärde	Ingående 2015-01-01	Årets avskrivning	Accumulerad avskrivning tom 2014	Restvärde 2015-12-31
2014 Tvättmaskiner och torktumlare	19785	0	1979	0	17807

### Not 6 Kassa och bank

Ställningen på kassa och bankkonton 151231 är följande:

	<u>Ränta 2015</u>	<u>Behållning</u>
Kontantkassa		429:00
Checkkonto	0:-	103 709:00
Affärskonto SHB 317 859 668	0:-	128 041:40
<b>Summa</b>	<b>0:-</b>	<b>232 179:40</b>

### Not 7 Räntekostnader och lån

Föreningen har alla sina lån i Stadshypotek inom Handelsbanken.

<u>Nr</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Räntesats 150607</u>	<u>Anm.</u>
<b>985844</b>	<b>700 000:-</b>	<b>4,49 %</b>	<b>Bundet lån t.o.m. 161030</b>
584984	167 500:-	2,03 %	Rörlig ränta
167890	570 744:-	2,03 %	Rörlig ränta
<b>913913</b>	<b>189 628:-</b>	<b>1,65 %</b>	<b>Bundet lån t.o.m 171230</b>
687645	330 395:-	1,70 %	Rörlig ränta
797945	126 000:-	1,86 %	Rörlig ränta
	<b>2 084 267:-</b>		

Under räkenskapsåret har löpande amorteringar skett med sammanlagt 31 461 kr. Föreningens amorteringar kan ses som finansiellt sparande. Eftersom Brf Blocket 22 har en låg belåningsgrad så behöver föreningen egentligen inte amortera. I en ekonomi med låg ränta är detta dock vara ett bra alternativ till mer riskfyllt sparande med låg avkastning.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLOCKET 22  
Org.nr 716416-5701

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Blocket 22 för år 2015. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot förening eller på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gröndal den 29 maj 2016

Revisor

Christer Sandberg