



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Bleckis

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bleckis med säte i Upplands Väsby org.nr. 769600-5144 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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	Förvärvsdatum	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. 2026-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	förråd	0
41	garageplatser	308
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 474
Totalt 87 objekt		3 782

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.
Eivi Hermansson	Ordförande	2025-01-27	
Eivi Hermansson	Ledamot	2019-06-18	2025-01-26
Torbjörn Enqvist	Ledamot	2019-06-18	
Ulla Sundberg	Ledamot	2024-01-03	
Olvido Alvarez Arcos	Ledamot	2021-01-01	
Fredrik Örn	Ledamot	2025-11-19	
Fredrik Örn	Suppleant	2025-01-22	2025-11-19
Niza Löfdahl	Suppleant	2025-11-19	
Alexander Sandberg	Suppleant	2022-08-10	2025-01-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torbjörn Enqvist, Olvido Alvarez Arcos och Niza Löfdahl.

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torbjörn Enqvist, Olvido Alvarez Arcos, Eivi Hermansson och Fredrik Örn.

Revisorer har varit: Sebastian Lexander, revisor, hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Andreas Svensson och Hatici Aydin Rein, vald vid föreningsstämman. vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 4% i januari 2025 och 5% från september 2025 samt beslut om 4% höjning från 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen är aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-13.

Nytt ettårigt avtal har slutits med Gjensidinger gällande fastighetsförsäkring.

Information har delats ut till samtliga medlemmar angående krav på att teckna individuell bostadsrättsförsäkring, då föreningen inte tecknat en kollektiv försäkring.

Nytt avtal har slutits med HSB gällande fortsatt teknisk förvaltning. Förutom teknisk förvaltning, ansvarar HSB även för ekonomisk- och fastighetsförvaltning av föreningen byggnader.

Vad gäller yttre och inre underhåll av föreningens byggnader och trädgård, så har en rad förbättringar gjorts under året.

En taköversyn har utförts och plåtskador kommer att åtgärdas under våren 2026.

Samtliga balkonger har setts över och skruvar som lossnats har dragits åt för att förhindra att plåten släpper från



balkongerna.

Byte av låskolv har gjorts på Kvarnvägen 8b och installation av nytt digitalt lås har installerats.

För skötsel av vår trädgård har trädgårdsföretaget REGARDEN anlåtats som tagit bort sly, samt beskurit buskar och träd. Under året har också tre trädgårdsdagar anordnats för medlemmarna att träffas och bidra med skötsel av vår trädgård. Nytt för i år har också varit hjälp ifrån kommunens ungdomar, som på ett föredömligt sätt rensat ogräs i gräsmatta och rabatter.

Plantering av föreningens gemensamma krukor och rabatter har gjorts och rensning har skett av ogräs och grusgångar. Nytt grus har beställts till trädgårdens grusgångar.

Vinterunderhållet av trädgården sköts av Renew Service AB, som under hösten satt upp grävkäppar, för att undvika att grus hamnar i gräsmattan.

Anticimex har tillkallats vid två tillfällen för att åtgärda problem med råttor.

En fortsatt god samvaro under året avslutades med gemensamt luciafirande den 11 december med glögg, lussekatter och pepparkakor i föreningens trädgård.

Besiktning har åter gjorts av föreningens fasader som kommer att åtgärdas under 2026.

Vad gäller det inre underhållet av föreningens fastigheter så har stamspolning slutförts under december 2024 och januari 2025.

Byte har gjorts av RÖREX gällande avstängningsventiler i samtliga badrum.

Radonmätning har slutförts i början av januari och inga anmärkningsvärda värden har noterats.

Under april månad har Anticimex genomfört en fuktmätning av samtliga kök och badrum och protokoll från denna har bifogats till samtliga medlemmar.

Samarbetet med Ett Tryggare Väsby har fortsatt under året.

Arbetet med föreningens ekonomi har fortgått och årets verksamhetsanalys visar på en positiv utveckling gällande framtida sparande och amorteringar under förutsättning att föreningen arbetar långsiktigt utifrån underhållsplanen.

Årsstämman 2025 har antagit en uppdatering av föreningens stadgar.

Utredning av föreningens energisystem har fortsatt för att se över möjligheten att på sikt spara energi och få ner föreningens värme och vattenkostnader som i dagsläget anses vara för höga. Under 2026 kommer en ny mer energibesparande värmecentral installeras.

Under året har föreningen, med juridiskt biträde, tvingats hantera ett ärende avseende bristfälligt utfört renoveringsarbete i en bostadsrätt. De brister som konstaterats är av mycket allvarligt slag och skulle kunna leda till stor ekonomisk skada för föreningen. Detta kan komma att leda till tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sockel renovering genomfördes 2022

Hissbyte i samtliga hus 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

1. Renovering av fasader
2. Installation av ny fjärvärmecentral
3. Renovering av takplåt

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	127	110	227	145	268
Skuldsättning, kr/kvm	7 440	8 223	8 336	7 690	7 771
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 100	8 223	8 336	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	250	251	234	233	209
Årsavgifter, kr/kvm	1 034	979	906	823	823
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 031	1 059	977	889	891
Nettoomsättning, tkr	3 849	3 610	3 338	3 088	3 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	-525	-617	-154	-443	193
Soliditet, %	33	33	34	36	36

I nycletalen ingår garaeytor vilket är jämförelsestörande.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höjda driftkostnader, avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 275 434 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat höjningen av årsavgifter till 5 % från 2025-09-01 samt ytterligare beslut om 4 % höjning från 2026-01-01.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 474 000	0	0	14 474 000
Underhållsfond, kr	470 358	0	-34 414	435 944
S:a bundet eget kapital, kr	14 944 358	0	-34 414	14 909 944
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	235 932	-617 262	34 414	-346 916
Årets resultat, kr	-617 262	617 262	-524 796	-524 796
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-381 330	0	-490 382	-871 712
S:a eget kapital, kr	14 563 028	0	-524 796	14 038 232

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 232 414 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	-381 330
Årets resultat, kr	-524 796
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	232 414
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-871 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-871 712
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 848 657	3 609 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 250	67 815
Summa Rörelseintäkter		3 897 907	3 677 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 384 626	-2 355 765
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 119	-236 672
Personalkostnader	Not 6	-82 466	-92 537
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-778 461	-778 461
Summa Rörelsekostnader		-3 497 672	-3 463 435
Rörelseresultat		400 235	214 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 313	40 073
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-930 344	-871 601
Summa Finansiella poster		-925 032	-831 527
Resultat efter finansiella poster		-524 796	-617 262
Resultat före skatt		-524 796	-617 262
Årets resultat		-524 796	-617 262

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	40 022 435	40 800 896
Summa Materiella anläggningstillgångar		40 022 435	40 800 896
Summa Anläggningstillgångar		40 022 435	40 800 896

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		557	-509
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	915 192	988 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	136 741	131 351
Summa Kortfristiga fordringar		1 052 490	1 119 749
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 913 336	1 918 146
Summa Kassa och bank		1 913 336	1 918 146
Summa Omsättningstillgångar		2 965 826	3 037 895
Summa Tillgångar		42 988 261	43 838 791

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	14 474 000	14 474 000
Fond för yttre underhåll	435 944	470 358
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	14 909 944	14 944 358
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-346 916	235 932
Årets resultat	-524 796	-617 262
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-871 713	-381 330
Summa Eget kapital	14 038 231	14 563 028

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1327 736 823	10 839 476
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	27 736 823	10 839 476
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	401 877	17 718 042
Leverantörsskulder	200 135	114 794
Skatteskulder	13 188	8 514
Övriga kortfristiga skulder	Not 1426 476	16 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15571 530	578 092
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	1 213 206	18 436 287
Summa Skulder	28 950 029	29 275 763
Summa Eget kapital och skulder	42 988 261	43 838 791



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 235	214 265
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	778 461	778 461
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	778 461	778 461
Erhållen ränta	5 313	49 073
Erlagd ränta	-908 575	-881 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	275 434	160 723
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 796	-1 733
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	71 315	-31 610
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	64 519	-33 343
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339 953	127 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-197 424
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-197 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-418 818	-394 328
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-418 818	-394 328
Årets kassaflöde	-78 865	-464 372
Likvida medel vid årets början	2 878 096	3 342 468
Likvida medel vid årets slut	2 799 231	2 878 096



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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 2022-2021 redovisas ej.

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 2022-2021 redovisas ej.

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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 592 816	3 398 004
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	1 500	1 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	265 404	238 040
	Hyror övrigt	396	396
	Övriga primära intäkter	17 403	6 385
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 877 519	3 644 325
	Hysesbortfall	-28 862	-34 439
	<i>Summa</i>	-28 862	-34 439
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 848 657	3 609 886

I årsavgiften ingår bredband/kabel-tv, el, vatten och värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	17 128	0
	Övriga sekundära intäkter	32 122	67 815
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	49 250	67 815

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-448 946	-385 684
	Snö och halk-bekämpning	-70 310	-63 566
	Reparationer	-198 786	-328 293
	Planerat underhåll	-232 414	-38 324
	Försäkringsskador	-10 101	-184 735
	El	-153 374	-114 914
	Uppvärmning	-631 646	-615 293
	Vatten	-159 836	-140 426
	Sophämtning	-122 217	-102 310
	Fastighetsförsäkring	-57 817	-49 172
	Kabel-TV och bredband	-152 816	-150 860
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-109 116	-101 530
	Övriga driftkostnader	-37 246	-80 660
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 384 626	-2 355 765

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 890	-14 985
	Administrationskostnader	-123 300	-73 694
	Extern revision	-20 625	-18 125
	Konsultkostnader	-17 128	0
	Medlemsavgifter	-13 373	-13 281
	Föreningsverksamhet	-18 215	-13 622
	Övriga förvaltningskostnader	-45 589	-102 965
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 119	-236 672
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-65 900	-73 975
	Sociala avgifter	-16 566	-18 562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-82 466	-92 537
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	390	473
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 923	39 600
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 313	40 073
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-928 143	-869 467
	Övriga räntekostnader	-2 201	-2 134
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-930 344	-871 601

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 789 241	48 296 420
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 600 000	6 600 000
	Årets investeringar	0	197 423
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-704 602
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 389 241	54 389 241
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 588 345	-13 514 486
	Årets avskrivningar	-778 461	-778 461
	Årets utrangering	0	704 602
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 366 806	-13 588 345
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 022 435	40 800 896
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 708 000	1 192 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 800 000	17 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 618 000	1 789 000
	<i>Summa</i>	69 126 000	68 181 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 501 000	36 501 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 501 000	36 501 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	885 895	959 950
	Övriga fordringar	29 297	28 957
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	915 192	988 907
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 741	131 351
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	136 741	131 351

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank Företagskonto	3 796	2 995
Swedbank Placering konto	1 909 540	1 915 151
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 913 336	1 918 146

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,27%	2028-03-25	8 267 052	115 177
Swedbank	3,33%	2029-03-23	9 032 172	188 000
Swedbank	3,51%	2027-01-25	10 839 476	98 700
			28 138 700	401 877

Långfristig del	27 736 823
Nästa års amortering av långfristig skuld	401 877
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	401 877
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	401 877
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 607 508
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	3 426	1 235
Övriga kortfristiga skulder	23 050	15 610
<i>Summa Övriga skulder</i>	26 476	16 845

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	357 020	325 561
Upplupna räntekostnader	102 470	80 701
Övriga upplupna kostnader	112 040	171 830
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	571 530	578 092

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-02-17.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bleckis

Org.nr 769600-5144

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bleckis för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bleckis finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 för LCE och god revisionssed 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Bleckis för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577771583**

Eivi Hermansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:25:59



Ulla Sundberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:06:56



Torbjörn Enqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 16:24:54



Olvido Alvarez Arcos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:07:31



Fredrik Örn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:29:41



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:34:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Bleckis signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577929966**

Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 08:33:40



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.