

Årsredovisning 2025

Brf Blidö 1

702001-3947



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Blidö 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Blidö 1		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa genom Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 95 bostadsrätter om totalt 6 585 kvm och 10 lokaler om 480 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 614 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jimmy Henricson	Ordförande
Britt Fjärrstad	Styrelseledamot
Carl Smitterberg	Styrelseledamot
Güllüs Uzel	Styrelseledamot
Kurt Michael Grebner	Styrelseledamot
Ulla Kristina Zettergren	Styrelseledamot
Suzana Dordevic	Suppleant

Valberedning

Göran Sjödin
Johan Mickels
Mats Widén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening.

Revisorer

Rävisor AB Extern revisor
Leif Bergström Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1996** ● Fasadrenovering
- 2010** ● Omläggning av yttertak
- 2013** ● Fönsterbyte
Renovering tvättstuga
- 2015** ● Målning av trapphus och entréer
Byte av armaturer i samtliga allmänna utrymmen
- 2016-2017** ● Stambyte avlopp, vatten, el samt badrumsrenovering
- 2018** ● Ommålning av källargångar och soprum
- 2019** ● Installation värmeåtervinning
Energideklaration
- 2020** ● Installation av takstegar till balkongtaken
OVK-besiktning klar och godkänd
Ny cirkulationspump till undercentralen
- 2021** ● Byte av dag och spillvattenledningar
6 st elladdstolpar installerade på parkeringen
- 2022** ● Radonmätning utförd
Relining av avloppsledningar i källargolv
- 2023** ● Underhåll av lokalernas träfasader
Skyddsrummen uppdaterade till modern standard och besiktigade.
Nytt lås och passersystem
- 2024** ● Större service av hissar
Byte av armatur i garagen
Installation av laddboxar i garagen
- 2025** ● Renoverat parkmöbler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Parkskötsel, yttre städning samt snöröjning	AB Hus- och Villaträdgårdar
Snö- och isröjning tak med mera	Takjour
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och underhåll AB
Underhåll och service av hissar	Cityhiss

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhetsåret har framförallt koncentrerats till ombyggnationen av den tidigare skollokalen på Boforsgatan 1. Även om Gleipnergruppen har drivit ombyggnationen så har stora delar av styrelsen varit nära involverad under projektets gång. Under 2025 har fem av totalt tio lägenheter sålts. Inkomster från försäljningar påverkar inte föreningens resultat under 2025.

Lägenhetsfördelning

14 st 6 rum och kök
3 st 5 rum och kök
4 st 4 rum och kök
31 st 3 rum och kök
24 st 2 rum och kök
12 st 1 rum och kök
7 st 1 rum och kokvrå

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025 innebar en stabilisering och förbättring av föreningens ekonomi. Tidigare åtgärder med bland annat höjning av medlemsavgifter, höjning av parkeringsavgifter, översyn av leverantörsavtal samt avgiftsintäkter från medlemmarna i de nya lägenheterna har tillsammans med sjunkande räntor har gett positivt resultat.

Arken Zoo sa tidigare upp sitt avtal och från och med oktober 2025 är de inte längre hyresgäster hos bostadsrättsföreningen. Bortfallet av hyresgäst ger ett årligt bortfall av hyresintäkter om cirka 250 000 kronor. Styrelsen verkar för att ny verksamhet ska komma in i lokalerna.

Under 2025 har tomträttsavgälden, det vill säga hyreskostnaden för föreningens mark till Stockholms stad förhandlats. Den nya avgälderna kommer att gälla först från och med den 1 april 2027 och innebär en i sammanhanget modest höjning om cirka 160 000 kronor årligen jämfört med dagens nivå. Under de fyra första åren kommer det också att vara en särskild nedsättning vilket innebär att föreningen har gott om tid att anpassa sig till den nya avgiften.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 125 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 650 553	5 396 848	5 287 068	4 995 261
Resultat efter fin. poster	-65 047	-917 555	-537 229	-527 628
Soliditet (%)	0	0	0	1
Yttre fond	2 492 336	2 333 336	2 174 336	2 015 336
Taxeringsvärde	131 272 000	126 532 000	126 532 000	126 532 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	744	702	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,1	87,3	82,0	81,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 191	5 429	5 468	5 387
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 486	4 747	4 781	4 710
Sparande / kvm totalyta, kr	130	17	96	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	57	63	56	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	54	57	53	50
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	36	29	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	151	156	138	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	3,72	3,16	1,20
Räntekänslighet (%)	6,83	7,30	7,79	8,29

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen konstaterar att förlusten minskat märkbart jämfört med tidigare år. Det redan påbörjade arbetet med förbättrad kostnadskontroll har gett resultat. Detta arbete fortsätter under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	394 000	-	-	394 000
Fond, yttre underhåll	2 333 336	-	159 000	2 492 336
Balanserat resultat	-3 084 344	-917 555	-159 000	-4 160 900
Årets resultat	-917 555	917 555	-65 047	-65 047
Eget kapital	-1 274 564	0	-65 047	-1 339 611

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 160 900
Årets resultat	-65 047
Totalt	-4 225 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	159 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-9 800
Balanseras i ny räkning	-4 375 147
	-4 225 947

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 650 553	5 396 848
Övriga rörelseintäkter	3	23 572	200
Summa rörelseintäkter		5 674 124	5 397 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 186 571	-3 491 593
Övriga externa kostnader	9	-325 784	-231 909
Personalkostnader	10	-276 111	-267 154
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 042 800	-1 042 575
Summa rörelsekostnader		-4 831 266	-5 033 231
RÖRELSERESULTAT		842 858	363 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 569	3 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-910 474	-1 284 773
Summa finansiella poster		-907 905	-1 281 372
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-65 047	-917 555
ÅRETS RESULTAT		-65 047	-917 555

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	31 548 255	32 572 359
Markanläggningar	13	43 508	50 756
Maskiner och inventarier	14	29 584	41 032
Pågående projekt	15	448 973	617 348
Summa materiella anläggningstillgångar		32 070 320	33 281 495
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 070 320	33 281 495
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 374	78 710
Övriga fordringar	16	1 761 494	619 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	237 617	346 396
Summa kortfristiga fordringar		2 045 485	1 044 693
Kassa och bank			
Kassa och bank		72 990	72 122
Summa kassa och bank		72 990	72 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 118 475	1 116 815
SUMMA TILLGÅNGAR		34 188 795	34 398 310

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		394 000	394 000
Fond för yttre underhåll		2 492 336	2 333 336
Summa bundet eget kapital		2 886 336	2 727 336
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 160 900	-3 084 344
Årets resultat		-65 047	-917 555
Summa ansamlad förlust		-4 225 947	-4 001 900
SUMMA EGET KAPITAL		-1 339 611	-1 274 564
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	34 158 750	34 408 750
Leverantörsskulder		399 240	328 848
Skatteskulder		29 083	11 343
Övriga kortfristiga skulder		130 323	122 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	811 009	801 052
Summa kortfristiga skulder		35 528 405	35 672 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 188 795	34 398 310

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	842 858	363 817
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 042 800	1 042 575
	1 885 658	1 406 392
Erhållen ränta	2 569	3 401
Erlagd ränta	-939 120	-1 321 021
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	949 107	88 772
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	140 691	-29 979
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 178	-70 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 223 976	-11 946
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	168 375	-567 379
Kassaflöde från investeringsverksamheten	168 375	-567 379
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 530	0
Amortering av lån	-260 530	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 142 351	-829 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	663 901	1 493 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 806 252	663 901

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blidö 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Fönster	2,40 %
Byggnad	2,00 - 4,00 %
Stamledningar Värme	3,00 %
El	3,00 %
Ventilation	5,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 997 645	4 713 680
Hysesintäkter, lokaler	398 570	459 253
Hysesintäkter, p-platser	232 123	218 179
Övriga intäkter	22 215	5 736
Summa	5 650 553	5 396 848

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	8	0
Erhållna bidrag	22 950	0
Övriga rörelseintäkter	614	200
Summa	23 572	200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	104 710	133 948
Besiktning och service	76 052	184 949
Städning	121 265	124 857
Trädgårdsarbete	220 024	184 603
Snöskottning	91 180	213 765
Övrigt	5 891	13 565
Summa	619 122	855 687

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	23 632	68 526
Bostäder VVS	15 285	0
Tvättstuga	10 935	17 556
Trapphus/port/entr	1 181	8 624
Soprum/miljöanläggning	12 750	3 613
Dörrar och lås/porttele	130 348	67 764
Övriga gemensamma utrymmen	3 743	0
VA	0	6 419
Värme	25 079	0
Ventilation	9 981	33 306
El	878	89 774
Hissar	9 176	175 548
Fönster	5 636	6 636
Garage och p-platser	0	-52 254
Summa	248 623	425 511

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	9 800	0
Summa	9 800	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	437 644	456 770
Uppvärmning	410 877	411 549
Vatten	302 855	263 195
Sophämtning	213 727	207 410
Summa	1 365 103	1 338 924

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 554	112 072
Övrigt	18 357	2 357
Tomträttsavgälder	393 600	393 600
Kabel-TV	85 604	85 176
Bredband	103 308	74 273
Fastighetsskatt	226 500	203 993
Summa	943 923	871 471

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	864	2 561
Övriga förvaltningskostnader	105 371	59 582
Juridiska kostnader	55 500	17 813
Revisionsarvoden	51 000	49 500
Ekonomisk förvaltning	113 049	102 453
Summa	325 784	231 909

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	214 800	207 500
Sociala avgifter	61 311	59 654
Summa	276 111	267 154

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	910 459	1 284 194
Övriga räntekostnader	15	579
Summa	910 474	1 284 773

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 587 259	49 587 259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 587 259	49 587 259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 014 900	-15 991 021
Årets avskrivning	-1 024 104	-1 023 879
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 039 004	-17 014 900
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 548 255	32 572 359
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 013 000	73 154 000
Taxeringsvärde mark	47 259 000	53 378 000
Summa	131 272 000	126 532 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 500	72 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 500	72 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 744	-14 496
Årets avskrivning	-7 248	-7 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 992	-21 744
Utgående restvärde enligt plan	43 508	50 756

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 250	57 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 250	57 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 218	-4 770
Årets avskrivning	-11 448	-11 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 666	-16 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 584	41 032

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	617 348	49 969
Årets investeringar	0	735 754
Omfört till Byggnad	-168 375	-168 375
Summa pågående arbeten	448 973	617 348

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	28 232	27 808
Nabo Klientmedelskonto	1 433 985	591 526
Borgo	299 277	253
Summa	1 761 494	619 587

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-58 697	35 944
Försäkringspremier	118 046	116 870
Kabel-TV	21 764	21 401
Tomträtt	98 400	98 400
Bredband	28 900	45 508
Förvaltning	29 204	28 273
Summa	237 617	346 396

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,31 %	8 875 000	8 875 000
Swedbank	2026-03-28	2,20 %	8 375 000	8 625 000
Swedbank	2026-03-28	2,20 %	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2026-01-28	2,31 %	4 013 750	4 013 750
Swedbank	2026-02-28	2,27 %	7 895 000	7 895 000
Summa			34 158 750	34 408 750
Varav kortfristig del			34 158 750	34 408 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 908 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 063	20 347
El	52 749	60 156
Uppvärmning	49 203	44 159
Utgiftsräntor	71 782	100 428
Vatten	50 595	43 892
Förutbetalda avgifter/hyror	545 617	532 070
Summa	811 009	801 052

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 förväntas intäkter från försäljning av nya lägenheter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Britt Fjällstad
Styrelseledamot

Carl Smitterberg
Styrelseledamot

Güllüs Uzel
Styrelseledamot

Jimmy Henricson
Ordförande

Kurt Michael Grebner
Styrelseledamot

Ulla Kristina Zettergren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Leif Bergström
Internrevisor

Rävisor AB
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 21:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2026 16:53

DOCUMENT ID:

Sk5WX-hjbl

ENVELOPE ID:

BJKZmZhjWI-Sk5WX-hjbl

DOCUMENT NAME:

Brf Blidö 1, 702001-3947 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

b71410800489bef81d930f693babbe3c262a577cc16ae87e04aa8199419016c3ea841f478f5612a809d1197cb007ae7793b8452d987a498cd54f0c15dcf48ed5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÜLLÜS UZEL gulluus@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 17:33 02.04.2026 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.237
2. ULLA KRISTINA ZETTERG REN kristina.zettergren@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:44 02.04.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.97.114
3. CARL SMITTERBERG carl.t.smitterberg@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 21:20 02.04.2026 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 5.148.26.86
4. JIMMY HENRICSON jimmyhenricson@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:36 07.04.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.97.109
5. Kurt Michael Grebner micke@grebner.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:33 13.04.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.97.72
6. BRITT FJÄRRSTAD britt-fjarrstad@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 18:33 13.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.62
7. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 19:36 13.04.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32
8. Leif Bergström leifbstrom@hotmail.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:21 13.04.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.97.78

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed