



Årsredovisning 2025

Brf Blåeld



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Blåeld med säte i Linköping org.nr. 769632-8421 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Norrberga 1:390 | 2017-10-25 | 2018 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 69 | p-platser | 0 |
| 69 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 566 |
| Totalt 138 objekt | | 4 566 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 2 rok, 30 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Mats Wahlin | Ordförande | 2024-05-20 | |
| Gun Wahlin | Ledamot | 2024-05-20 | |
| Marie-Louise Johansson | Ledamot | 2021-12-15 | |
| Gunilla Chatari Kanebäck | Ledamot | 2023-10-19 | |
| William Levi | Ledamot | 2024-05-20 | |
| Rune Andersson | Suppleant | 2024-05-20 | |
| Bo-Göran Lundberg | Suppleant | 2024-05-20 | |
| Bengt Bergman | Suppleant | 2024-02-14 | 2025-06-01 |
| Helene Karlsson | Suppleant | 2025-06-01 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Wahlin, Gun Wahlin, Gunilla Kanebäck samt William Levi.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Wahlin och Marie-Louise Johansson.

Revisor har varit: av stämman utsedd revisor Tobias Ericsson hos Baks & co AB.

Valberedning har varit: Gunnel Tengdelius (sammankallande), Maj-Lis Lindström samt Eva Lotta Ekholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

Föreningen har gemensamt avtal för el och vatten som debiteras separat. Därutöver har föreningen gemensamt avtal för värme, bredband och tv som ingår i årsavgiften.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser 2026

- En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.
- I slutet av januari genomfördes en komplett spolning av avlopp och samlingsledningar i samtliga lägenheter samt i övriga utrymmen. I arbetet ingick även en filmning av rören.
- I mitten av februari uppgraderade föreningen sitt bredband till 500/500 mbit/s. Ett sexårigt avtal med Telia innebär också leverans av TV-utbudet Telia lagom med Telia Play samt nya routrar och TV-boxar till samtliga lägenheter.
- Föreningens parkeringsregler har uppdaterats för att harmonisera med skyltning och önskemål från bostadsrättshavare.

Under räkenskapsåret har följande händelser genomförts:

- Ett underlag till en underhållsplan togs fram under våren 2025 och överlämnades därefter till HSB, Bygg- och fastighetsutveckling. Med det underlaget tog sedan HSB:s expert fram en underhållsplan för kommande 50 år.
- På grund av flera brandtillbud gjordes en överenskommelse med Peabs elentreprenör Bravida att eluttag till torktumlarna i samtliga lägenheter skulle bytas ut. Det arbetet gjordes i februari som en garantiåtgärd, d v s det var ingen kostnad för föreningen.
- Styrelsen har tagit fram en krishanteringsplan vars syfte är att skapa en krismedveten beredskap inför oväntade händelser. Krishanteringsplanen finns på föreningens hemsida.
- Ett nytt serviceavtal har tecknats med Kone Hissar. Servicen 24/7 innebär fjärrövervakning, diagnostisering och tillsyn av våra hissar dygnet runt. Avtalet är tecknat för tre år.
- Styrelsen har kontinuerligt informerat alla boende om pågående verksamhet i föreningen samt vad som diskuterats och beslutats i styrelsen. Totalt har nio stycken informationsskrivelser satts upp i trapphusen och på hemsidan.
- För att snabbt få ut information har styrelsen tagit fram en e-postlista till samtliga boende. Vid behov kan meddelanden skickas ut på kort varsel.
- Arbeten som utförts med frivilliga insatser under året:
- Två fixardagar och två häckklippardagar har genomförts med många aktiva deltagare. Arbetena har avslutats med korvgrillning, kaffe och god gemenskap.
- Ronderingar varje månad för att kontrollera ventilationsaggregat, pumpar och övrig teknisk apparatur.
- Rensning av hängrännor på carportar, cykelhus samt sop/teknikrum.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Leverans och montering av 32 kompletta laddstationer samt 7 st laddplattor förberedda med framdragen el.

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

Översyn och vid behov målningsbättring i trapphus och entréer.

Översyn och asfaltslagningar på parkeringar och körytor.

Spolning och rensning av avlopp i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 280 | 210 | 172 | 258 | 278 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 800 | 11 032 | 11 193 | 11 353 | 11 512 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 10 800 | 11 032 | 11 193 | 11 353 | 11 512 |
| Räntekänslighet, % | 12 | 14 | 17 | 18 | 18 |
| Energikostnad, kr/kvm | 155 | 151 | 166 | 151 | 132 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 939 | 782 | 680 | 630 | 630 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 90 | 90 | 84 | 84 | 84 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 043 | 906 | 814 | 748 | 749 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 674 | 4 138 | 3 611 | 3 417 | 3 416 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 163 | -267 | -265 | 153 | 247 |
| Soliditet, % | 65 | 64 | 64 | 64 | 63 |

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 | 91 260 000 | 0 | 0 | 91 260 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 538 798 | 0 | 527 384 | 1 066 182 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 91 798 798 | 0 | 527 384 | 92 326 182 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -296 163 | -266 930 | -527 384 | -1 090 476 |
| Årets resultat, kr | -266 930 | 266 930 | 163 488 | 163 488 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -563 093 | 0 | -363 896 | -926 988 |
| S:a eget kapital, kr | 91 235 705 | 0 | 163 488 | 91 399 194 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 552 000 kr samt ianspråktagande skett med 24 616 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 | -563 092 |
| Årets resultat, kr | 163 488 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -552 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 24 616 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -926 988 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -926 988 |

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 | 4 673 737 | 4 137 592 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 24 710 | 454 |
| Summa Rörelseintäkter | | 4 698 447 | 4 138 046 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 712 753 | -1 820 122 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -59 318 | -55 505 |
| Personalkostnader | Not 6 | -7 992 | -50 128 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 071 140 | -1 071 141 |
| Summa Rörelsekostnader | | -2 851 203 | -2 996 895 |
| Rörelseresultat | | 1 847 243 | 1 141 151 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 44 917 | 51 291 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 728 672 | -1 459 372 |
| Summa Finansiella poster | | -1 683 755 | -1 408 081 |
| Resultat efter finansiella poster | | 163 488 | -266 930 |
| Resultat före skatt | | 163 488 | -266 930 |
| Årets resultat | | 163 488 | -266 930 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 138 764 209 | 139 787 991 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 9 | 331 507 | 378 864 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 139 095 716 | 140 166 855 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 139 095 716 | 140 166 855 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 7 960 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 739 607 | 578 610 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 85 050 | 83 378 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 832 617 | 661 987 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 12 | 800 000 | 1 500 000 |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> | | 800 000 | 1 500 000 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--------|--------------|--------------|
| Kassa och bank | Not 13 | 3 959 | 3 959 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 3 959 | 3 959 |

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

| | |
|--------------------|--------------------|
| 1 636 576 | 2 165 946 |
| 140 732 292 | 142 332 802 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 91 260 000 | 91 260 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 066 182 | 538 798 |
| Summa Bundet eget kapital | 92 326 182 | 91 798 798 |

Ansamlad förlust

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 090 476 | -296 163 |
| Årets resultat | 163 488 | -266 930 |
| Summa Ansamlad förlust | -926 988 | -563 092 |

Summa Eget kapital

91 399 194 91 235 706

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 31 853 600 | 32 671 080 |
| Summa Långfristiga skulder | | 31 853 600 | 32 671 080 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 16 791 840 | 17 704 440 |
| Leverantörsskulder | | 206 526 | 136 871 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 15 | 600 | 11 950 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 480 532 | 572 755 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 17 479 498 | 18 426 016 |

Summa Skulder

49 333 098 51 097 096

Summa Eget kapital och skulder

140 732 292 142 332 802

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 847 243 | 1 141 151 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 1 071 140 | 1 071 141 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 1 071 140 | 1 071 141 |
| Erhållen ränta | 46 992 | 50 970 |
| Erlagd ränta | -1 727 505 | -1 476 435 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 237 870 | 786 827 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -8 913 | 22 414 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -33 635 | 21 494 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -42 548 | 43 909 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 195 322 | 830 736 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -1 730 080 | -730 080 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 730 080 | -730 080 |
| Årets kassaflöde | -534 758 | 100 656 |
| Likvida medel vid årets början | 2 002 504 | 1 901 848 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 467 746 | 2 002 504 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behövs 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.

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 | 2024-01-01 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 3 929 904 | 3 572 640 |
| | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 299 727 | 143 738 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 423 550 | 422 600 |
| | Hyror förbrukningsbaserad | 27 050 | 17 706 |
| | Hyror övrigt | 6 050 | 1 750 |
| | Övriga primära intäkter | 27 112 | 12 078 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 4 713 394 | 4 170 512 |
| | Hysesbortfall | -39 657 | -32 920 |
| | <i>Summa</i> | -39 657 | -32 920 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 4 673 737 | 4 137 592 |
| | | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Övriga sekundära intäkter | 24 710 | 454 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 24 710 | 454 |

| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -441 069 | -364 694 |
| | Snö och halk-bekämpning | -25 929 | -37 655 |
| | Reparationer | -37 516 | -80 342 |
| | Planerat underhåll | -24 616 | -157 517 |
| | El | -325 008 | -316 075 |
| | Uppvärmning | -264 769 | -255 815 |
| | Vatten | -110 441 | -117 618 |
| | Sophämtning | -116 191 | -114 208 |
| | Fastighetsförsäkring | -43 974 | -48 223 |
| | Kabel-TV och bredband | -280 764 | -280 871 |
| | Övriga driftkostnader | -42 478 | -47 104 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -1 712 753 | -1 820 122 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | | |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 089 | -7 300 |
| | Administrationskostnader | -25 374 | -15 541 |
| | Extern revision | -25 000 | -26 000 |
| | Föreningsverksamhet | -3 523 | -3 625 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -4 333 | -3 038 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -59 318 | -55 505 |
| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| Not 6 | Personalkostnader | | |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -7 992 | -40 760 |
| | Övriga arvoden | 0 | -1 000 |
| | Sociala avgifter | 0 | -6 618 |
| | Övriga personalkostnader | 0 | -1 750 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -7 992 | -50 128 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
|-------|---|--------------------------|--------------------------|

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar på byggnader | -1 023 783 | -1 023 783 |
| Avskrivningar på maskiner och inventarier | -47 357 | -47 358 |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -1 071 140 | -1 071 141 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------|--------------------|------------|------------|
|-------|--------------------|------------|------------|

Ackumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 122 853 907 | 122 853 907 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 23 162 093 | 23 162 093 |
| <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | 146 016 000 | 146 016 000 |

Ackumulerade avskrivningar

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående avskrivningar | -6 228 009 | -5 204 226 |
| Årets avskrivningar | -1 023 783 | -1 023 783 |
| <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i> | -7 251 791 | -6 228 009 |
| <i>Utgående redovisat värde</i> | 138 764 209 | 139 787 991 |

Taxeringsvärde

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 70 000 000 | 70 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 14 800 000 | 15 800 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| <i>Summa</i> | 84 800 000 | 85 800 000 |

Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 54 756 000 | 54 756 000 |
| Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| <i>Ställda säkerheter</i> | 54 756 000 | 54 756 000 |

| Not 9 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|-----------------|------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 452 625 | 452 625 |
| | <i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | 452 625 | 452 625 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -73 761 | -26 403 |
| | Årets avskrivningar | -47 357 | -47 358 |
| | <i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i> | -121 118 | -73 761 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 331 507 | 378 864 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 663 787 | 498 545 |
| | Övriga fordringar | 75 820 | 80 065 |
| | <i>Summa Övriga fordringar</i> | 739 607 | 578 610 |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 2 146 | 4 221 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 82 904 | 79 157 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 85 050 | 83 378 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga kortfristiga placeringar</i> | | |
| | Placeringar HSB | 800 000 | 1 500 000 |
| | <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | 800 000 | 1 500 000 |
| Not 13 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Handelsbanken | 3 959 | 3 959 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 3 959 | 3 959 |

Not 14 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> |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek | 3,96% | 2026-12-01 | 16 335 540 | 273 780 |
| Stadshypotek | 2,75% | 2027-10-30 | 16 335 540 | 273 780 |
| Stadshypotek | 2,95% | 2028-12-01 | 15 974 360 | 182 520 |
| | | | 48 645 440 | 730 080 |
| Långfristig del | | | 31 853 600 | |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | | | 456 300 | |
| Lån som ska konverteras inom ett år | | | 16 335 540 | |
| Kortfristig del | | | 16 791 840 | |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | | | 730 080 | |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 2 920 320 | |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | | | 0 | |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | | | 3,22% | |
| Finns swap-avtal | | | Nej | |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|-----------------------------|------------|---------------|
| <i>Övriga skulder</i> | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 600 | 11 950 |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | 600 | 11 950 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

| | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 373 391 | 376 594 |
| Upplupna räntekostnader | 37 961 | 36 794 |
| Övriga upplupna kostnader | 69 180 | 159 367 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 480 532 | 572 755 |

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen:
Linköping 2026-04-14

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 Blåeld, org.nr 769632-8421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåeld för år 2025.

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 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 Standards on Auditing (ISA) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blåeld 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Ericsson

Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Blåeld signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mats Wahlin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:57:06



Marie-Louise Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 12:32:44



Gunilla Chatari Kanebäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 15:09:37



William Levi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 16:34:33



Gun Wahlin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 09:58:26



Tobias Ericsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:32:52



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Blåeld signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tobias Ericsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:28:28



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.