



ÅRSREDOVISNING 2024/2025

HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Solna, 8 oktober 2025

Kallelse och dagordning till ordinarie föreningsstämma år 2025 i HSB Bostadsrättsförening Blåkulla nr 248 i Solna

Datum och tid: torsdag 23 oktober 2025, kl. 19:00.

Plats: Restaurang Industrivägen 1 (Industrivägen 1), Solna.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två justerare.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning, inklusive styrelsens rapport om investerings- och underhållsbehov.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter.
17. Val av styrelseledamöter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisorer och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning; en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Behandling av inkomna motioner.
25. Föreningsstämmans avslutande.

Den tryckta Årsredovisningen 2024/2025 (inkl. motioner och andra handlingar till årsmötet) kan avhämtas på föreningsexpeditionen av medlemmar på tider som publiceras på hemsidan under Nyheter (www.blakulla.net).

Styrelsen för Brf Blåkulla



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna med säte i SOLNA org.nr. 716417-8068 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sunnan 18	1982-01-29	1971 och 1973
Sunnan 20	1982-01-29	1971 och 1973

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
422	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 484
20	lägenheter (hyresrätt)	1 448
21	lokaler (hyresrätt)	898
6	lokaler (interna)	441
42	förråd	238
390	garageplatser	0
4	p-platser	0
Totalt 905 objekt		34 509

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 0 rok, 19 st 1 rok, 115 st 2 rok, 200 st 3 rok, 76 st 4 rok, 28 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Solna Hagalund GA:5	G:A		0 / 0	Garage, Gårdsutrymmen, Anordning för distribution och mätning av fjärrvärme
Solna Hagalund GA:6	G:A	716416-8382	8 / 102	Gårdsutrymmen, Vägar mm

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kent Strömberg	Ordförande	2024-11-06	
Kent Strömberg	Ledamot	2020-11-04	2024-11-06
Stefan Westerberg	Ordförande	2016-11-15	2024-11-06
Stefan Westerberg	Ledamot	2016-11-14	
Michael Frühling	Ledamot	2014-11-05	
Pirjo Suur-Askola	Ledamot	2022-01-03	
Satu Puhakka	Ledamot	2023-12-06	
Torbjörn Jonsson	Ledamot	2020-11-04	
Sara Jenny Stemme	Ledamot	2020-11-04	2024-11-06
Tara Wahab Ahmad	Ledamot	2024-11-06	
Roger Svalhede	Ledamot	2023-12-06	
Joe Martarian	Ledamot	2023-12-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Pirjo Suur-Askola, Roger Svalhede, Stefan Westerberg, Satu Puhakka.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Michael Frühling, Pirjo Suur-Askola, Kent Strömberg, Stefan Westerberg och Torbjörn Jonsson.

Revisorer har varit: Stefan Sundberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars-Olov Lundin (sammankallande), Helen Stockfeldt samt Ilknur Rencber, valda vid föreningsstämman.

Anställda: föreningen har 2 lokalvårdare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-10-24. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-06-25. Beslöts om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % från 2025-01-01.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens fortsatta underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och, tillsammans med en årlig ekonomisk verksamhetsanalys, som underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Uppdatering av den ekonomiska analysen kommer att fortsätta.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen slutfördes i enlighet med underhållsplanen i början på mars 2025. Det genomsnittliga underhålls- och investeringsbehovet enligt föreningens underhållsplan är 367 kr/kvm.

Det samhällsekonomiska läget är fortsatt osäkert med inflation och räntor som påverkar kostnadsläget. Styrelsen vinnlägger sig att se till att nödvändigt underhåll av fastigheten inte skjuts på framtiden liksom att väl avvägda investeringar görs i tid. Överväganden om det eventuella behovet av avgiftshöjningar måste alltid göras med beaktande av att säkerställa att föreningen har en stabil ekonomi.

Det stora genomförda tappvattenprojektet har lett till ett gott resultat. De tidigare vattenskadorna, som var mycket kostsamma, har upphört.

I enlighet med den nya lagstiftningen, har individuell mätning och debitering (IMD) av förbrukningen av varmvatten i respektive lägenhet startat från och med januari 2025.

Föreningen uppfyller därmed lagkraven efter det genomförda utbytet av tappvattenledningarna.

Samtliga 16 hissar är nu utbytta och installerade av företaget OTIS. Projektet har av olika skäl kantats av betydande förseningar. Mot bakgrund av detta har OTIS varit tillmötesgående med att bland annat hjälpa till med flyttransporter och liknande. OTIS har sökt åtgärda de brister som de boende har drabbats av under projektiden. Installationen av de nya hissarna blev helt klar till slutet av sommaren 2025.

Brandskyddet i anslutning till de nya hissarna, hisschakten, och installationen av batterier för solenergin har analyserats ingående och resulterat i ett förbättrat brandskydd genom ett sammanhållet system vid eventuell brandgasutveckling i anslutning till hisschakten.

Solcellerna på 30-husets tak började producera el från och med juni 2024 och 40-huset från och med oktober 2024. I samband med att SOLARMAN appen driftsattes i januari 2025 kunde mätningen av elproduktionen påbörjas. En tilläggsbeställning gjordes för ytterligare utökad effekt våren 2025.

Driftsättning av batterierna för lagring av solenergin, till nyttjande för fastighetens drift, gjordes i maj 2025.

Reliningen av dagvattenledningarna i källarplanen, som gjordes i anslutning till tappvattenprojektet, visade sig vara mer komplicerad än beräknat, men mycket nödvändig. Arbetet färdigställdes i januari 2025.

Installationen av det nya passersystemet i föreningens fastighet kunde slutföras under första kvartalet 2025. Det nya systemet innebär ökad säkerhet och trygghet för de boende i föreningen, med bättre kontroll av vilka som har tillträde till fastigheten.

Målning och byte av innetaket till ett fast tak utan lösa plattor har genomförts i samtliga portar. Denna åtgärd förhindrar också att olagliga eller farliga substanser och föremål kan gömmas ovanför tidigare lösa takplattor, vilket tidigare hade förekommit i några fall.

De 5 hyresrätter som Solna stad har förhyrt sedan 1995 men sade upp under 2024, har nu omvandlats och sålts som bostadsrätter. Det finns därmed 20 hyresrätter kvar i föreningens bestånd.

I enlighet med önskemål från medlemmar om mer sociala aktiviteter i föreningen, har styrelsen för avsikt att fortsätta att bidra

till att utveckla sådana under kommande verksamhetsperiod.

En grundlig inventering av samtliga källarförråd - varje lägenhet har rätt till ett källarförråd - har genomförts under verksamhetsperioden för att reda ut vilket förråd som tillhör vilken lägenhet. Detta för att säkerställa en tydlig och enhetlig märkning samt se till att ingen lägenhet har fler än ett källarförråd så att källarförråden räcker till för alla lägenheter.

Översyn av möjlig, lämplig och lagenlig utökad kameraövervakning av vissa punkter/platser pågår för att uppnå en högre trygghet för boende i föreningen. Översynen beräknas vara klar under 2025.

Summering kommande åtgärder i närtid:

Målning av samtliga trapphus kommer att genomföras under hösten/vintern/våren 2025/2026 i enlighet med underhållsplanen.

De nuvarande ventilationsaggregaten för varje uppgång i fastigheten har uppnått sin tekniska livslängd, vilket behöver åtgärdas. Styrelsen arbetar sedan en tid med frågan i syfte att under hösten 2025 kunna fatta väl underbyggda beslut (tekniskt och ekonomiskt) gällande en nödvändig förnyelse av ventilationssystemet, med tillhöriga aggregat.

Byte av leverantör för övergripande styrning och automatisering av fastighetens energihantering för att uppnå minskad energiförbrukning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Renovering av hissar
2006	Byte av samtliga fönster till 3-glas
2010	Förnyelse av garagen
2014-2016	Relining av tappvattenrör
2015-2017	Renovering av fasad och balkonger
2018	Installation av laddstolpar
2018	Dränering längs 40-huset
2020	Renovering av innergården, inklusive lekplatsen
2021	Renovering av ramper ÖK port 30 och 40
2021	Breddad infart vid port 46
2021	Åtgärdat fallen mot portarna i båda husen
2021	Ledbelysning installerades i cykel- och barnvagnsrummen
2021	Fördjupad service av samtliga hissar
2021	Renovering av fastigheternas yttertak
2022	Översyn av gårdsbelysningen gjordes.
2022	Undercentraler byttes till nya.
2022-2024	Utbyte av samtliga tappvattenrör/stambyte
2023-2024	Installation av fibernät i hela fastigheten
2023-2024	Installation av system för värmeåtervinning av spillvatten (avslutad)
2023-2025	Installation av solpaneler för elproduktion på husens tak (pågående)
2024-2025	Installation av 16 nya moderna hissar (två i varje uppgång) (pågående)
2024-2025	Relining av avloppsrören i källarplan (avslutad)
2024-2025	Relining av dagvattenrören i källarplan (avslutad)
2024-2025	Nytt passersystem (avslutad)

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

Årtal	Åtgärd
2025/2026	Utredning av eventuell kompletterande fasadrenovering mellan port 30-32 mot innergård
2026/2027	Byte elstigar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits och 5 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 525 och under året har det tillkommit 42 och avgått 32 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 535.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	100	105	-66	45	83
Skuldsättning, kr/kvm	5 252	4 547	3 080	2 284	1 737
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 757	4 998	3 430	2 527	1 931
Räntekänslighet, %	8	9	7	5	4
Energikostnad, kr/kvm	187	187	163	124	120
Årsavgifter, kr/kvm	700	613	491	475	475
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	77	68	69	67
Totala intäkter, kr/kvm	819	774	640	574	591
Nettoomsättning, tkr	27 572	24 770	22 278	21 269	21 590
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 707	-14 874	-9 042	-5 898	-3 674
Soliditet, %	33	34	43	52	59

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningen har haft stora kostnader för vattenskador. Detta har åtgärdats genom att föreningen under 2024 slutförde utbytet av samtliga tappvattenrör i fastigheten (stambyte), varefter de tidigare vattenskadorna har upphört.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter från och med 2026-01-01.

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	28 953 687	0	447 107	29 400 794
Upplåtelseavgifter, kr	94 016 786	0	16 167 893	110 184 679
Underhållsfond, kr	5 193 375	0	-5 193 375	0
S:a bundet eget kapital, kr	128 163 848	0	11 421 625	139 585 473
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-34 168 697	-6 291 986	-3 298 884	-43 759 567
Årets resultat, kr	-6 291 986	6 291 986	-3 707 043	-3 707 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-40 460 683	0	-7 005 927	-47 466 610
S:a eget kapital, kr	87 703 165	0	4 415 698	92 118 863

*Under året har fel fg år i samband med utrangeringen av stammar& relining av tappvattenrör rättats. De poster som påverkades i ÅR 2023-2024 är Övriga rörelsekostnader och Årets resultat i resultaträkningen samt Materiella

anläggningstillgångar/Byggnader och mark och Eget kapital/Årets resultat i balansräkningen. Se även not 1 för mer information.

Under året har underhållsfonden avvecklats i enlighet med nya stadgar.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-40 460 683
Årets resultat, kr	-3 707 043
Anspråktagande av underhållsfond, kr	5 193 375
Rättelse fel fg år vid utrangering av stammar&relining tappvattenrör	-8 492 259
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-47 466 610

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-47 466 610
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-05-01
2025-04-302023-05-01
2024-04-30

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	27 572 058	24 769 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	489 684	1 686 894
Summa Rörelseintäkter		28 061 742	26 456 602

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-19 724 653	-19 982 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 691 356	-1 097 992
Personalkostnader	Not 6	-1 538 178	-1 519 301
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 558 132	-5 228 493
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-10 832 706
Summa Rörelsekostnader		-28 512 319	-38 661 412

Rörelseresultat

-450 578 **-12 204 809**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 090	83 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 278 556	-2 663 413
Summa Finansiella poster		-3 256 466	-2 579 436

Resultat efter finansiella poster

-3 707 043 **-14 784 245**

Resultat före skatt

-3 707 043 **-14 784 245**

Årets resultat

-3 707 043 **-14 784 245**

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	222 267 627	211 761 571
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	271 401	303 980
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	49 459 233	26 186 445
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		271 998 261	238 251 995

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

271 998 761 **238 252 495**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		89 660	89 336
Aktuell skattefordran		0	1 178 278
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	12 857 711	9 215 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 613 290	1 722 104
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		14 560 661	12 205 595

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	608 205	420 322
<i>Summa Kassa och bank</i>		608 205	420 322

Summa Omsättningstillgångar

15 168 866 **12 625 917**

Summa Tillgångar

287 167 626 **250 878 412**

BALANSRÄKNING

2025-04-30

2024-04-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	139 585 473	122 970 473
Fond för yttre underhåll	0	5 193 375
Summa Bundet eget kapital	139 585 473	128 163 848

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-43 759 567	-34 168 697
Årets resultat	-3 707 043	-14 784 245
Summa Ansamlad förlust	-47 466 611	-48 952 942

Summa Eget kapital

92 118 862 **79 210 906**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 605 000	141 756 649
Summa Långfristiga skulder		40 605 000	141 756 649

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		140 637 649	13 634 224
Leverantörsskulder		3 359 528	2 824 173
Skatteskulder		115 200	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	3 241 674	3 580 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	7 089 713	9 872 266
Summa Kortfristiga skulder		154 443 764	29 910 858

Summa Skulder

195 048 764 **171 667 507**

Summa Eget kapital och skulder

287 167 626 **250 878 413**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-05-01
2025-04-30

2023-05-01
2024-04-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -450 578 -12 204 809

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 558 132 16 061 199

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 5 558 132 16 061 199

Erhållen ränta 23 254 81 508

Erlagd ränta -4 255 639 -2 528 471

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

875 169 1 409 427

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 1 312 302 -200 277

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -2 543 436 3 285 228

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -1 231 134 3 084 951

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-355 965 4 494 378

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv materiella anläggningstillgångar -38 254 397 -73 252 234

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -38 254 397 -73 252 234

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 16 615 000 3 400 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 25 851 776 49 093 115

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 42 466 776 52 493 115

Årets kassaflöde 3 856 414 -16 264 741

Likvida medel vid årets början 9 590 063 25 854 805

Likvida medel vid årets slut 13 446 477 9 590 063

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.

Rättelse av fel föregående år

År 2023-2024 utrangerades ej relining av tappvattenrör som anskaffats 2016 trots att nya stammarna inkl. tappvattenrör aktiverades som årets investering. Utrangeringen är endast en bokföringsmässig transaktion som är inte likviditetspåverkande. I enlighet med K3 har felet föregående år rättats i den perioden felet uppstod mot balanserat resultat och jämförelsetalen för föregående räkenskapsår har räknats om.

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.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

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. **I totalyta är inte garageyta med i beräkningen.**

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 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). **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.**

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. **Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.**

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 5	Övriga externa kostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-274 478	-213 659
	Administrationskostnader	-463 986	-188 976
	Extern revision	-40 625	-36 250
	Konsultkostnader	-159 775	-16 875
	Medlemsavgifter	-61 239	-69 624
	Föreningsverksamhet	-49 924	-76 945
	Övriga förvaltningskostnader	-641 330	-495 663
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 691 356	-1 097 992
Not 6	Personalkostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-262 499	-241 498
	Revisionsarvode	-9 450	-8 694
	Övriga arvoden	-9 450	-8 694
	Löner och övriga ersättningar	-746 069	-758 924
	Sociala avgifter	-218 519	-218 302
	Uttagsbeskattning	-264 755	-249 096
	Pensionskostnader och förpliktelser	-19 790	-25 424
	Övriga personalkostnader	-7 646	-8 669
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 538 178	-1 519 301
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	0	-2 340 447
	Rättelse utrangering stammar värme & avlopp samt stammar & relining tappvatten	0	-8 492 259
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-10 832 706
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 015	10 578
	Ränteintäkter placeringar	0	73 399
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 075	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 090	83 977

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-05-01 2025-04-30	2023-05-01 2024-04-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 272 604	-2 649 396
	Övriga räntekostnader	-5 952	-14 017
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 278 556	-2 663 413
Not 10	Byggnader och mark	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	235 170 175	183 281 422
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 581 405	27 581 405
	Årets investeringar	16 031 609	73 620 227
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-21 731 473
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	278 783 189	262 751 581
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-50 990 009	-56 692 863
	Årets avskrivningar	-5 525 553	-5 195 914
	Utrangering	0	10 898 768
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-56 515 562	-50 990 009
	<i>Utgående redovisat värde</i>	222 267 627	211 761 572
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	392 000 000	392 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 592 000	13 592 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	253 000 000	253 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 408 000	3 408 000
	<i>Summa</i>	662 000 000	662 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-04-30</i>	<i>2024-04-30</i>
	Fastighetsinteckning	181 547 000	141 258 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	181 547 000	141 258 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	482 311	235 441
	Årets investeringar	0	246 870
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	482 311	482 311
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-178 331	-145 752
	Årets avskrivningar	-32 579	-32 579
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-210 910	-178 331
	<i>Utgående redovisat värde</i>	271 401	303 980

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	26 186 445	26 801 308
	Årets investeringar	39 304 397	73 252 234
	Omklassificering till byggnad	-16 031 609	-73 867 097
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	49 459 233	26 186 445
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	12 838 272	9 169 741
	Övriga fordringar	19 439	46 136
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	12 857 711	9 215 877
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 305	2 469
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 611 984	1 719 635
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 613 290	1 722 104
Not 15	Kassa och bank	2025-04-30	2024-04-30
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	608 205	420 322
	<i>Summa Kassa och bank</i>	608 205	420 322

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-04-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,71%	2025-09-30	3 924 500	0
Stadshypotek AB	2,71%	2025-09-30	9 101 500	0
Stadshypotek AB	1,17%	2029-09-30	19 100 000	0
Stadshypotek AB	0,82%	2026-04-30	10 260 000	0
Stadshypotek AB	0,62%	2025-12-30	10 140 000	0
SBAB	2,93%	2026-04-07	7 000 000	0
SBAB	2,84%	2025-07-25	9 850 000	200 000
SBAB	2,82%	2025-05-22	9 800 000	200 000
Stadshypotek AB	0,69%	2025-09-01	9 393 997	0
Stadshypotek AB	0,6%	2025-09-30	8 904 612	0
Stadshypotek AB	0,63%	2025-09-30	4 918 263	0
SBAB	3,74%	2025-11-17	28 462 277	288 224
SBAB	3,45%	2026-11-17	21 725 000	220 000
SBAB	3,52%	2026-01-19	18 762 500	190 000
SBAB	3,92%	2026-03-16	9 900 000	100 000
			181 242 649	1 198 224

Långfristig del	40 605 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 000
Lån som ska konverteras inom ett år	140 417 649
Kortfristig del	140 637 649
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 198 224
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 792 896
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2025-04-30

2024-04-30

Övriga skulder	2025-04-30	2024-04-30
Depositioner	60 300	84 300
Momsskuld	83 282	407 541
Källskatt	7 540	26 102
Inre fond	2 976 403	2 958 772
Övriga kortfristiga skulder	114 149	103 480
Summa Övriga skulder	3 241 674	3 580 195

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-04-30

2024-04-30

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-04-30	2024-04-30
Förutbetalda hyror och avgifter	2 232 288	2 165 331
Upplupna räntekostnader	355 972	283 055
Övriga upplupna kostnader	4 501 453	7 423 880
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 089 713	9 872 266

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.

Årsredovisningen är daterad 2025-10-08.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna, org.nr. 716417-8068

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2024-05-01–2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna för räkenskapsåret 2024-05-01--2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Sundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT STRÖMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 16:06:44



JOE MARTARIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 18:32:55



SATU PUHAKKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 12:48:28



MICHAEL FRÜHLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 17:28:51



PIRJO SUUR-ASKOLA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 19:23:42



TORBJÖRN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 08:18:12



ROGER SVALHEDE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 08:43:42



TARA WAHAB AHMAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 20:26:44



STEFAN WESTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-09 kl. 18:29:09



STEFAN SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 13:29:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 14:25:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Blåkulla nr 248 i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 13:31:03



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-10 kl. 14:21:32



Valberedningens förslag till HSB:s Brf Blåkulla nr. 248:s årsstämma torsdagen den 23 oktober 2025

Ledamöter styrelse

Michael Frühling	vald till 2026
Torbjörn Jonsson	vald till 2026
Kent Strömberg	vald till 2026
Tara Wahab	vald till 2026
Satu Puhakka	vald till 2026

Pirjo Suur-Askola	omval till 2027
Roger Svalhede	omval till 2027
Stefan Westerberg	omval till 2027

Slavica Nikodijevic	nyval till 2027
---------------------	-----------------

Revisor

Stefan Sundberg	omval till 2026
-----------------	-----------------

Distriktsombudsman

Distriktsombud till HSB och suppleanter till distriktsombuden utses av styrelsen.

Valberedning

Lars-Olov Lundin	omval 1 år till 2026
Helen Stockfelt	omval 1 år till 2026
Ilknur Rencber	omval 1 år till 2026

Antal och arvoden

Valberedningens förslag resulterar i en styrelse bestående av 8 valda ledamöter. Stadgarna säger 7 - 11 ledamöter (inkl. HSB ledamot).

Valberedningen föreslår även att motsvarande fem (5) prisbasbelopp (oförändrat) utgår i arvode till styrelsen att fritt fördela inom sig.

Valberedningen föreslår 18% av ett (1) prisbasbelopp (oförändrat) i arvode till förtroendevald revisor.

Valberedningen lämnar inget förslag för kommande valberednings arvode utan lämnar till årsmötet att föreslå. Nuvarande arvode är 18% av ett (1) prisbasbelopp att fördela inom valberedningen.

Valberedningens arbete:

Valberedningen har haft ett antal möten under 2025 och har haft regelbunden kontakt via mail och telefon. Vi har informerat och träffat styrelsen och redogjort för valberedningens kommande arbete. Vi har även fört enskilda diskussioner med alla i styrelsen gällande kompetensbehov med mera. Valberedningen har haft gott stöd av föreningens förvaltare vid hjälp med anslag och information till medlemmarna.

De medlemmar som vi föreslagit till förtroendeuppdrag i föreningen har vi träffat vid möten och intervjuat.

Solna den 6:e september 2025

Lars-Olov Lundin

Helen Stockfelt

Ilknur Rencber

Presentation av medlemmar föreslagna av valberedningen till förtroendeuppdrag:

Slavica Nikodijevic, kandidat till styrelsen

Jag är 53 år och bor i port 32 med min yngsta son Filip och har bott i föreningen i 14 år. I dag jobbar jag som Ombudsman på Seko, service och kommunikationsfacket och har arbetat även tidigare i den rollen på Fastighetsanställdas Förbund i ett antal år. Jag har erfarenhet av av olika uppdrag inom fackföreningsrörelsen vilket har gett mig insikt att arbeta i styrelse och jag ser fram emot att kunna bidra med kompetens och engagemang i vår förening.

Inkomna motioner och styrelsens svar till BRF Blåkullas föreningsstämma 2025

Motion nr 1: Fyndhylla

Inkommet den 18 augusti från Maria Thiessen (lgh 34:114)

Ibland har jag noterat att grannar ställer ut möbler och prylar till skänks i porten. Detta är naturligtvis inte alls bra, blockerar och ser skräpigt ut etc. Min idé är att införa en fyndhylla på lämplig plats där vi boende kan ställa ut saker och andra kan gå och plocka. Detta behöver dock ses över av någon ansvarig som håller rätt på hyllan.

Styrelsens svar:

Styrelsen anser att införandet av en sådan lösning kommer att generera mycket jobb för förvaltaren med att städa och forsla bort saker över tid. Det finns en risk att detta leder till en ”skräphylla”. Styrelsen föreslår avslag till motionen.

Motion nr 2: Elektronisk anslagstavla

Inkommet den 6 augusti från Maria Thiessen (lgh 34:114)

Jag provar igen, Kanske har tiden hunnit bli mogen för denna idé. Jag anser att BRF Blåkulla ska införa en elektronisk anslagstavla, så som vår grannförening BRF Hagalunden redan gjort. Detta skulle effektivisera och underlätta informationsflödet inom föreningen.

Styrelsens svar:

Styrelsen delar förslagsställarens önskan om att effektivisera och underlätta informationsflödet för de boende i föreningen. Utredning pågår dock redan för införande av förbättrad och löpande information till boende i föreningen. Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 3: Utökad tvättid

Inkommet den 6 augusti från Maria Thiessen (lgh 34:114)

Som det är nu så får vi tillgång till en bokad tvättstuga prick på klockslaget. Jag föreslår i motionen att vi ska kunna få tillgång fem minuter innan så att vi hinner påbörja våra tvättprogram i god tid.

Styrelsens svar:

Att hinna slutföra sin tvätt inklusive torkning inom den bokade tiden är viktigt. Utredning pågår f.n. hur ventilationskapaciteten skall kunna förbättras i tvättstugorna då detta har en direkt inverkan på torkkapaciteten i tvättstugorna. Tvättiderna skulle därför inte behöva förlängas. Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 4: Brandskydd

Inkommet den 15 augusti från Mats Långström (lgh 32:052).

Önskar att mötet ger uppdrag till styrelsen att utreda vilket brandskydd som behövs i garaget vid en eventuell elbilsbrand. Som det ser ut idag finns inget system som klarar en elbilsbrand.

Bakgrund: Vid brand i batteri av den typ elbilar har räcker det inte med konventionell släckutrustning. De brinner med hög temperatur och är självoxiderande. Det utvecklas även väldigt giftiga ämnen som snabbt allvarligt skadar, eller dödar de som kommer i kontakt med brandgaser från batteri, vilket på kort tid skulle fylla garaget. Det sannolika scenariot är att garaget skulle få brinna ut under några dagar, med en totalskada som följd.

Styrelsens svar:

Styrelsen delar förslagsställarens önskan att säkerställa att föreningen har ett tillräckligt gott brandskydd. Ärendet behöver utredas innan en lämplig lösning för brandskydd införs. Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 5: Torktumlare i grovtvättstugan

Inkommet den 29 augusti från Gunilla Eld (lgh 36:092).

Det behövs en torktumlare i grovtvättstugan för att kunna torka kuddar och täcken. Centrifugen används nog inte eftersom nutidens tvättmaskiner centrifugerar bra så utrymme kan frigöras där.

Styrelsens svar:

Styrelsen är positiv till förslaget och delar förslagsställarens önskan om torktumlare i grovtvättstugan. Ärendet behöver dock först utredas för vad den bästa placeringen är och hur utrymmet bäst skall utformas innan en torktumlare installeras.

Styrelsen föreslår bifall till motionen.

Motion nr 6: Utöka antalet informationsträffar

Inkommet den 29 augusti från Lennart Andin (lgh 42-01).

Återkommande Infoträffar två gärna fyra gånger per år. Styrelsen bör ordna återkommande infoträffar. Det behöver inte alltid finnas stora ämnen för dessa träffar. Träffarna skapar större förtroende för styrelsen, och minskade rykten om saker och ting. Förslag från medlemmar om frågor/ämnen kan skickas in innan, och är då förberedda vid träffen.

Styrelsens svar:

Styrelsen delar förslagsställarens syn på vikten av regelbunda informationsmöten för föreningens medlemmar. Styrelsen har redan planerat för flera sådana möten (cafe kvällar). Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 7: Tvättråd i tvättstugorna

Inkommet den 29 augusti från Lennart Andin (lgh 42-01)

Tvättråd sätts upp i varje tvättstuga. Tvättråd som riktar sig till oss som nyttjar våra tvättstugor. De ska innehålla info för olika material, dosering av tvättmedel etc. Då kan vi dosera bättre, vilket kan göra det enklare, billigare och mer miljövänligt

Styrelsens svar:

Styrelsen delar förslagsställarens önskan om tydliga och relevanta tvättråd. Åtgärder för förbättrad information i tvättstugorna är dock redan inplanerade. Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 8: Uppdatering av informationstavlor vid entreer

Inkommet den 29 augusti från Lennart Andin (lgh 42-01)

Uppdatera våra infotavlor, de inom glas och ram. I våra entréer finns infotavlor, som inte är uppdaterade. Dessutom sitter det ofta upptejpade papper vid sidan om, som man inte alltid vet om de är från HSB.

Vi behöver nya, större infotavlor "inom glas och ram" eller elektroniska dito, då den info som sätts upp idag - ibland försvinner - och således inte är likadan i varje entré

Styrelsens svar:

Styrelsen delar förslagsställarens önskan om tydlig uppdaterad information till de boende. Åtgärder är redan inplanerade för samtliga entreer i fastigheten. Därmed anses motionen besvarad.

Motion nr 9: Automatiska dörröppnare till garaget

Inkommet den 30 augusti från Chatsuda Kalawasoot (lgh: 42:034)

Jag föreslår automatiskt dörröppnare till garaget vid port 40 övre källare.

Styrelsens svar:

Styrelsen är positiv till förslaget och delar förslagsställarens syn på behovet av automatiska dörröppnare. Ärendet behöver dock först utredas då kostnaden för dessa lösningar är höga. Styrelsen föreslår bifall till motionen.

Motion nr 10: Ordning och reda inom föreningen

Inkommet den 31 augusti från Georgios Kontorinis (lgh 40:084) och Ganet Goerge.

Den senaste tiden har många nya medlemmar antagits till föreningen där bland andra många av dessa kommer från andra länder ursprungligen med andra seder och bruk. Motionärerna vill gärna värna den mångkulturella samhälle och mångfalden men vi anser samtidigt att det är viktigt att alla nya medlemmar oavsett bakgrund ålder eller etnicitet är medvetna av vad det innebär att vara bostadsrättsinnehavare.

Inom vår bostadsrättsförening finns det många skrivna och oskrivna regler, policy och gemensamma stadgar som man skall förhålla sig i.

Det har förekommit klagomål från många medlemmar gällande olika former av störningar, problem med sopsortering, problem i tvättstugor, problem med hissar, missbruk av nyttjandet av föreningslokalen, gymmet och parkeringen. Många upplever att det har även blivit mycket stökigare inne på gården och i våra gemensamma lokaler.

Vi anser att en del av problemet skulle bland annat kunna lösas/förebyggas genom en bra introduktion för alla nya medlemmar.

Introduktionen skall helst ske innan de nya medlemmarna skall flyttas in och den nya medlemmen skall signera att man har tagit del av informationen. Detta skulle kunna ske på svenska eller på engelska.

Vidare anser vi att det måste finnas tydliga sanktioner för dem medlemmar som inte följer föreningens stadgar och ordningsregler. Det är också bra att återinrätta en form av kontaktpersoner för varje port en modell så tillämpades förut men av någon anledning tagits bort av styrelsen. Ett förslag skulle kunna vara att varje ledamot eller ersättare som sitter i styrelsen ska också ha ansvar för minst en port.

Vi är idag drygt 500 medlemmar och det är bra att man har några som håller lite bättre och närmare kontakt med medlemmarna.

Med anledning av ovanstående föreslår vi:

- att en obligatorisk introduktion för alla nya medlemmar samt för de som har blivit medlemmar under 2024 och 2025 skall införas.
- att alla medlemmar skall skriva under en överenskommelse att man har tagit del och förbinder sig att följa våra stadgar och ordningsregler.
- att lämpliga och proportionerliga sanktioner skall införas för de medlemmar som bryter mot våra stadgar och ordningsregler samt/eller missbrukar/skadar föreningen.
- att styrelsen utser kontaktpersoner för varje port.

Styrelsens svar:

Styrelsen är generellt positiv till förslaget och delar förslagsställarens önskan om behov av ordning och reda samt vikten av att samtliga medlemmar följer och respekterar de regler som är beslutade. Styrelsen föreslår bifall till motionen.



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor