

Bostadsrättsföreningen

Bladbaggen 3

Org.nr: 769634-1143

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bladbaggen 3, organisationsnummer 769634-1143, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ägare till fastigheten bladbaggen 3.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt - Avtalet gäller 10 år i taget och från 2027-04-01 så gäller ny tomträttsavgäld på 152 000 kr / år

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

På stämman deltog 7 medlemmar.

Den gamla styrelsen för 2024 var:

Ordförande

- Robert Nilsson

Ordinarie ledamöter

- Johanna Brattberg

- Hans Olov Åström

- Carin Helenius

- Anton Haeffler

Den nya styrelsen för 2025 är :

Ordförande

- Robert Nilsson

Ordinarie ledamöter

- Johanna Brattberg

- Hans Olov Åström

- Carin Helenius

- Anton Haeffler

Styrelsesuppleanter

- Jan Brattberg

- Malin Pettersson

Revisor

Extern revisor

Anders Von Scheele

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Wahlbergsgatan 8

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
2 rok	24	907
Summa	24	907

Totalt antal bostadslägenheter: 24

Övrig yta på 33 kvm.
Totalyta (m²): 940

Garage och P-platser

	Antal platser
	9

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Delagott

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-02-24
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takomläggning	2000	
Fasad	2000	
Balkonger	2000	
Stambyte	2000	
Fjärrvärmecentral	2019	Ny undercentral
Lägenheter	2019	Renovering av vissa befintliga lägenheter
Stamspolning	2019	
Elcentral	2019	Installation av ny elcentral och 3 fas stamledning
OVK	2019	Obligatorisk ventilationskontroll
Lägenheter	2019	Utbyggnad av 6 lägenheter i souterrängplan
Tvättstuga	2019	Ny tvättstuga
Fasad	2020	Underhåll
Trappor	2023	Underhåll trappor utomhus
OVK	2025	Obligatorisk ventilationskontroll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Godkänd Obligatorisk ventilationskontroll inklusive rekommenderade åtgärder

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlem har utträtt ur föreningen.

1 medlem har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 29

24 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 270	1 215	963	944
Årsavgifter, tkr	1 149	1 094	817	681
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 152	- 255	- 500	- 218
Soliditet ¹ , %	79	79	79	79
Föreningen, kr				
Energikostnad / kvm	277	341	292	274
Skuldsättning / kvm totalyta	11 023	11 160	11 291	11 425
Sparande / kvm	414	233	70	300
Räntekänslighet	9	10	13	16
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	84	72
Bostadsrätten, kr				
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	1 223	1 164	869	724
Skuld/kvm bostadsrättsyta	11 023	11 160	11 291	11 425
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Vår förlust innebär ingen risk för framtida ekonomiska åtaganden då vi har en likviditet och en soliditet som innebär att vi har möjlighet att betala löpande utgifter, eventuella oförutsägbara händelser, och eventuella nya lån.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 125 800 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Balanserat resultat	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 134 000	8 636 365	- 8 199 238	441 278	- 254 763	40 757 642
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			-30 000	30 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			89 535	-89 535		0
Balanseras i ny räkning			- 254 763		254 763	0
Årets resultat					- 152 469	- 152 469
Belopp vid årets utgång	40 134 000	8 636 365	- 8 394 466	381 743	- 152 469	40 605 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 394 466
Årets resultat	- 152 469
Totalt	- 8 546 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	30 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 89 535
Balanseras i ny räkning	- 8 487 400
Totalt	- 8 546 935

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 270 200	1 215 142
Övriga rörelseintäkter	3	-27	20 146
Summa rörelseintäkter		1 270 173	1 235 288
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-548 566	-483 478
Övriga externa kostnader	5	-87 743	-116 193
Personalkostnader	6	-4 882	-5 738
Avskrivningar		-477 126	-477 126
Summa rörelsekostnader		-1 118 317	-1 082 535
RÖRELSERESULTAT		151 856	152 753
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	78	-10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 403	-407 506
Summa finansiella poster		-304 325	-407 516
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 469	-254 763
RESULTAT FÖRE SKATT		-152 469	-254 763
ÅRETS RESULTAT		-152 469	-254 763

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	50 350 844	50 827 970
Summa materiella anläggningstillgångar		50 350 844	50 827 970
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 350 844	50 827 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		48 548	65 353
Övriga fordringar		611	40 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 847	40 731
Summa kortfristiga fordringar		93 006	146 554
Kassa och bank			
Kassa och bank		813 049	560 416
Summa kassa och bank		813 049	560 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		906 055	706 970
SUMMA TILLGÅNGAR		51 256 899	51 534 940

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 770 365	48 770 365
Fond för yttre underhåll		381 743	441 278
Summa bundet eget kapital		49 152 108	49 211 643
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 394 466	-8 199 238
Årets resultat		-152 469	-254 763
Summa fritt eget kapital		-8 546 935	-8 454 001
SUMMA EGET KAPITAL		40 605 173	40 757 642
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 361 900	10 487 700
Leverantörsskulder		37 237	32 831
Skatteskulder		71 242	68 002
Övriga skulder		10 257	12 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 090	176 165
Summa kortfristiga skulder		10 651 726	10 777 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 256 899	51 534 940

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	151 856	152 754
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	477 126	477 126
Summa	628 982	629 880
Erhållen ränta	78	-10
Erlagd ränta	-304 403	-407 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 657	222 363
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	53 548	-72 889
Minskning av rörelseskulder	228	27 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 433	177 308
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-125 800	-122 833
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-125 800	-122 833
Årets kassaflöde	252 633	54 475
Likvida medel vid årets början	560 416	508 907
Likvida medel vid årets slut	813 049	560 416

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnad

100 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder
Hyresintäkter garage och p-platser
Totalt nettoomsättning
Ingår i föreningens årsavgift: Värme och vatten

2025	2024
1 149 171	1 094 292
121 029	120 850
1 270 200	1 215 142

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter
Totalt övriga rörelseintäkter

2025	2024
-27	20 146
-27	20 146

Not 4. Operativ drift och underhåll

Fastighetsel
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Sophämtning
Fastighetsskötsel
Fastighetsstäd
TV
Fastighetsförsäkring
Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Tomträttsavgälder
Reparationer
Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

2025	2024
26 595	29 572
193 950	276 862
39 830	14 177
18 368	15 640
0	0
24 372	26 403
57 016	7 997
23 009	22 407
41 376	39 120
51 300	51 300
7 875	0
64 875	0
548 566	483 478

Not 5. Övriga externa kostnader

Arvode ekonomisk förvaltning
Revisionsarvode
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Bankkostnader
Övriga kostnader

Totalt övriga externa kostnader

2025	2024
47 940	47 184
11 113	22 225
18 391	12 820
4 385	3 466
5 915	30 498
87 743	116 193

Not 6. Personalkostnader

Övriga personalkostnader
Totalt personalkostnader

2025	2024
4 882	5 738
4 882	5 738

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2025	2024
78	-10
78	-10

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	53 213 600	53 213 600
Utgående anskaffningsvärden	53 213 600	53 213 600
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 385 630	- 1 908 504
Årets avskrivningar	- 477 126	- 477 126
Utgående avskrivningar	-2 862 756	-2 385 630
Utgående redovisat värde	50 350 844	50 827 970
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	7 000 000	0
Taxeringsvärde mark	13 600 000	0
	20 600 000	0

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danskebank		2,85 %	10 361 900	10 487 700
Summa skulder till kreditinstitut			10 361 900	10 487 700
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 361 900	-10 487 700
			0	0

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 400 000	23 400 000
Summa:	23 400 000	23 400 000

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-25

Robert Nilsson
Ordförande

Johanna Brattberg
Ledamot

Anton Haeffler
Ledamot

Hans Olov Åström
Ledamot

Carin Helenius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Von Scheele
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2026 23:16

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren • 27.05.2026 12:25

DOCUMENT ID:

HyRtlr4eGx

ENVELOPE ID:

HkTFIHEefe-HyRtlr4eGx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Bladbagge
n 3.pdf

14 pages

SHA-512:

079f769a310c3d7834cd6909bfc616ef7ed10743daaad9
3593f41ca2a9c897735595423ebac07b7189220e32f0cf
6d327f74c7612dd2a51a41e0e6727a700773

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Åström hans.astrom@helsingenet.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 13:13 27.05.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/28) IP: 31.208.187.156
ANTON HAEFFLER anton.haeffler@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 15:13 27.05.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/11/26) IP: 95.193.199.89
ROBERT NILSSON robert.nilsson@pharmadule.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 09:42 28.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/20) IP: 89.160.94.130
CARIN ULRIKA HELENIUS carin.helenius@yahoo.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 10:49 28.05.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/20) IP: 213.66.246.97
JOHANNA BRATTBERG johanna.brattberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 17:08 28.05.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/26) IP: 193.234.233.204
CARL ERIK ANDERS VON SCHÉELE info@ravisor.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 23:16 28.05.2026 23:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/05) IP: 98.128.228.182

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed