

Årsredovisning 2025

Brf Blodlönnen

769616-4149



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blodlönnen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Långbrohallen 2	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i tre till fyra våningar och två flerbostadshus i fyra till fem våningar på adress Gustav Wickmansväg 3-9 i Älvsjö och har värdeår 2008. Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 6 582kvm, i föreningen finns 85st parkeringsplatser varav 63st med motorvärmastolpar, 12st med laddstolpar, 2sr utan samt 8st gästplatser.

Lägenhetsfördelning:

16st 2 rum och kök

36st 3 rum och kök

24st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Christian Åslund	Ordförande
Hanna Kjellberg	Styrelseledamot
Maja Birgitta Margareta Löchen	Styrelseledamot
Maria Anna Erlandsson	Styrelseledamot
Roman Bryzgalov	Styrelseledamot
Sven Jansson	Styrelseledamot
Xiangqin Zi Wijkmark	Styrelseledamot
David Nordgren	Suppleant
Lennart Samuelsson	Suppleant
Simon Lindahl	Suppleant

Valberedning

Jenny Svanberg, sammankallande
Elin Garcia

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Åtgärder fram t.o.m 2014: se Årsredovisning 2018
- 2015** ● Utökat med en parkeringsplats utan elstoppe
Infört mobil betalning av avgift vid gästparkeringen
Justerat frånluftfläktar för bättre värmeekonomi
Installerat ny cykel upphängning på prov i ett förråd
Satt upp farthinder och tydligare skyltning på området
- 2016** ● Slamsugning gårdsbrunnar
Uppdatering klotterskydd
- 2017** ● Fasadbesiktning
- 2018** ● Fasta farthinder
Byte av lampor i utebelysning
- 2019** ● Laddstolpar
- 2020** ● Tilläggsarbeten i samband med fasadprojektet
- 2021** ● Energideklaration
OVK
stamspolning
Uppgraderat inpasseringssystem
- 2022** ● Installerat Solceller
- 2023** ● Målning cykelförråd/soprum
Underhållsmålning trapphus
Byte av styrsystem ventilation
Anläggning ängsyta
- 2024** ● Stamspolning
Byte till LED belysning i allmänna utrymmen
Belysning samtliga cykelställ utomhus
- 2025** ● Byte ljuskällor parkering
Lagat fogar i trapphus
Flyttat stenkatter i lekpark efter besiktningspåpekande
Linjemålning parkeringsplatser
Byte cirkulationspump undercentral värme

Planerade underhåll

- 2026** ● Fräscha upp uteplats, lekplats
Dammbindning golv
Målning betonggolv, balkongplattor
OVK obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fläktar och ventilation	Wahlings installationsservice, WIAB
Gästparkering	Almo
Hissar	Kone
Markskötsel	Fastighetsägarna
Städning	Swedal Fastighet AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna
Vinterunderhåll	PEAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är positivt.

I resultatet ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 720 648	6 373 317	5 807 634	5 306 416
Resultat efter fin. poster	572 295	-496 817	-668 610	473 093
Soliditet (%)	76	76	75	74
Yttre fond	6 928 006	6 236 576	5 326 218	4 071 591
Taxeringsvärde	209 000 000	211 000 000	211 000 000	211 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	893	812	744
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	92,2	92,0	91,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 953	8 008	8 448	8 764
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 953	8 008	8 448	8 764
Sparande / kvm totalyta, kr	312	247	188	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	29	33	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	120	106	97
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	39	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	189	170	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	3,12	2,96	1,24
Räntekänslighet (%)	8,45	8,97	10,41	11,79

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	63 583 000	-	-	63 583 000
Upplåtelseavgifter	99 982 000	-	-	99 982 000
Fond, yttre underhåll	6 236 576	-	691 430	6 928 006
Balanserat resultat	-1 335 378	-496 817	-691 430	-2 523 626
Årets resultat	-496 817	496 817	572 295	572 295
Eget kapital	167 969 380	0	572 295	168 541 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 523 626
Årets resultat	572 295
Totalt	-1 951 331

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 300 915
Balanseras i ny räkning	-3 252 246
	-1 951 331

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 720 648	6 373 321
Övriga rörelseintäkter	3	43 618	-3
Summa rörelseintäkter		6 764 267	6 373 317
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 080 681	-3 478 983
Övriga externa kostnader	8	-296 607	-211 780
Personalkostnader	9	-179 934	-174 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 483 364	-1 482 204
Summa rörelsekostnader		-5 040 586	-5 347 909
RÖRELSERESULTAT		1 723 681	1 025 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 671	165 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 228 057	-1 688 018
Summa finansiella poster		-1 151 386	-1 522 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		572 295	-496 817
ÅRETS RESULTAT		572 295	-496 817

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	214 002 685	215 408 341
Maskiner och inventarier	11	1 263 492	1 271 651
Summa materiella anläggningstillgångar		215 266 177	216 679 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 266 177	216 679 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 477	6 861
Övriga fordringar		68 442	68 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	134 493	121 632
Summa kortfristiga fordringar		216 412	196 780
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 655 657	4 964 425
Summa kassa och bank		6 655 657	4 964 425
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 872 069	5 161 205
SUMMA TILLGÅNGAR		222 138 246	221 841 197

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 565 000	163 565 000
Fond för yttre underhåll		6 928 006	6 236 576
Summa bundet eget kapital		170 493 006	169 801 576
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 523 626	-1 335 378
Årets resultat		572 295	-496 817
Summa fritt eget kapital		-1 951 331	-1 832 196
SUMMA EGET KAPITAL		168 541 675	167 969 380
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	52 346 797	52 706 797
Leverantörsskulder		221 525	134 253
Skatteskulder		9 254	14 073
Övriga kortfristiga skulder		0	7 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 018 995	1 008 719
Summa kortfristiga skulder		53 596 571	53 871 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 138 246	221 841 197

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 723 681	1 025 408
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 483 364	1 482 204
	3 207 045	2 507 612
Erhållen ränta	76 671	165 793
Erlagd ränta	-1 258 850	-1 600 595
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 024 866	1 072 810
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 632	16 317
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	115 548	-158 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 120 782	930 926
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 549	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 549	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 000	-2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-360 000	-2 900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 691 233	-1 969 074
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 964 425	6 933 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 655 657	4 964 425

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blodlönnen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Installationer	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 193 906	5 877 759
Hysesintäkter, p-platser	456 357	456 304
Övriga intäkter	6 170	3 908
Laddstolpar	41 629	22 982
Pant- och överlåtelseavgifter	22 586	12 368
Summa	6 720 648	6 373 321

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	-3
Erhållna bidrag	20 520	0
Erhållna skadestånd	23 098	0
Summa	43 618	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturerering	21 612	0
Fastighetsskötsel	77 928	74 964
Städning	142 625	151 374
Besiktning och service	91 279	94 774
Yttre skötsel	207 198	242 998
Vinterunderhåll	73 333	110 641
Summa	613 975	674 751

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	306 721	287 945
Underhåll	83 086	640 949
Summa	389 807	928 894

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	225 305	193 565
Uppvärmning	859 624	790 597
Vatten	295 275	257 064
Sophämtning	228 882	168 495
Summa	1 609 086	1 409 721

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	113 633	105 606
Kabel-TV	223 156	236 131
Fastighetsskatt	131 024	123 880
Summa	467 813	465 617

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	57 432	0
Förbrukningsmaterial	16 367	8 475
Övriga förvaltningskostnader	41 924	39 191
Revisionsarvoden	28 125	26 250
Ekonomisk förvaltning	127 068	122 496
Pant- och överlåtelsekostnader	22 586	12 368
Bankkostnader	3 105	3 000
Summa	296 607	211 780

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	142 000	136 800
Sociala avgifter	37 934	38 142
Summa	179 934	174 942

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	231 565 000	231 565 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	231 565 000	231 565 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 156 659	-14 751 003
Årets avskrivning	-1 405 656	-1 405 656
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 562 315	-16 156 659
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	214 002 685	215 408 341
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>91 000 000</i>	<i>91 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 000 000	142 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	69 000 000
Summa	209 000 000	211 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 531 205	1 531 205
Årets inköp	69 549	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 600 754	1 531 205
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-259 554	-183 006
Årets avskrivning	-77 708	-76 548
Utgående ackumulerad avskrivning	-337 262	-259 554
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 263 492	1 271 651

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 055	34 755
Försäkringspremier	38 556	36 513
Kabel-TV/Bredband	18 597	18 597
Förvaltning	33 285	31 767
Summa	134 493	121 632

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2026-01-30	2,70 %	10 751 564	10 751 564
Handelsbanken Stadshypote	2026-09-30	2,42 %	13 641 073	13 641 073
Handelsbanken Stadshypote	2026-01-30	2,70 %	10 131 812	10 491 812
Handelsbanken Stadshypote	2026-01-30	2,70 %	8 711 173	8 711 173
Handelsbanken Stadshypote	2026-01-30	2,68 %	9 111 175	9 111 175
Summa			52 346 797	52 706 797
Varav kortfristig del			52 346 797	52 706 797

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 546 797 kr.

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

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146 599	146 413
Städning	0	8 100
El	25 370	23 656
Uppvärmning	117 535	102 495
Utgiftsräntor	125 268	156 061
Vatten	49 330	42 881
Förutbetalda avgifter/hyror	554 893	529 113
Summa	1 018 995	1 008 719

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Christian Åslund
Ordförande

Hanna Kjellberg
Styrelseledamot

Maja Birgitta Margareta Löchen
Styrelseledamot

Maria Anna Erlandsson
Styrelseledamot

Roman Bryzgalov
Styrelseledamot

Sven Jansson
Styrelseledamot

Xiangqin Zi Wijkmark
Styrelseledamot

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

Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 16:31

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.03.2026 14:45

DOCUMENT ID:

Hk0bScbqWe

ENVELOPE ID:

HkT-S5Zc-e-Hk0bScbqWe

DOCUMENT NAME:

Brf Blodlönnen, 769616-4149 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3878dd3113f7e40de21ae17c5aec6a86c3544f2002422fa3a84f07cb1c00ac199d7e778538176094f68c367da1d464bc5c060a7e2468adfc1f6d4d56adca9810

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROMAN BRYZGALOV ray_bv@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 19:34 13.03.2026 19:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.170.222
2. Maja Birgitta Margareta L öchen maja.lochen@telia.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 20:17 13.03.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.60.43
3. Xiangqin Zi Wijkmark zixiangqin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 08:33 14.03.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.7
4. CHRISTIAN ÅSLUND tncc08@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 21:23 14.03.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.48.192
5. SVEN GUNNAR TORE JA NSSON sven.jansson@tele2.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 09:25 16.03.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.107.39
6. HANNA KJELLBERG eponine84@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 10:29 16.03.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.100.154
7. Maria Anna Erlandsson mariaannaerlandsson@g mail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 13:17 14.03.2026 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.65.108
8. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungs borevision.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 16:31 16.03.2026 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

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

 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blodlönnen

Org.nr 769616-4149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Blodlönnens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat

utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blodlönnen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 16:31

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 13.03.2026 14:45

DOCUMENT ID:

S1RbS5bcbe

ENVELOPE ID:

Hya-B9b9bg-S1RbS5bcbe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Blodlönnen

2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

c98de5f2205d0544059a0fba531aedfca29ec99fe52f103

0b97469ec211e1135f13ed1fb7dd2dcc44393ef3a75172

c48b7aa89c4ae2b38943b310895a78f6708

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	18.03.2026 16:31	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	16.03.2026 13:24	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

 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