

Årsredovisning 2025

Brf Blåsut 2

769617-2175



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåsut 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 2007-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-23 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-26 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
Blåsut 2	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 33 bostadsrätter om totalt 1 612 kvm och 2 lokaler om 23 kvm resp. 29 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 732 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Zupanc	Ordförande
Håkan Rundqvist	Suppleant
Mardin Sheikhan	Suppleant
Amanda Bäck Shortt	Styrelseledamot
Andreas Gumaelius	Styrelseledamot
Natalia Orłowicz	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Eric Åhsberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2018. En ny underhållsplan har upprättats under 2026.

Utförda historiska underhåll

1987-2006	● Nytt tak
2003	● Rörstambyte i badrum
2011	● Rörstambyte i kök Renovering av tvättstuga
2012	● Nyanläggning av trädgård Byte av elsystem till trefas Dränering av husets framsida
2014	● Fönsterrenovering
2016	● Underhåll tak (takpapp)
2019	● Service av oljepanna samt sotning Besiktning av oljecistern Nytt expansionskärl samt reningsfilter till värmesystem
2020	● Byte av takfönster Installation av termostatventiler till radiatorer, byte av stamventiler samt injustering Besiktning värmepanna
2021	● SBA, brandvarnare och nödljus källare samt belysning i trapphus Stamspolning
2022	● OVK besiktning El-besiktning av gemensamma ytor och garage Montering av spaltventiler efter OVK besiktning Sotning av oljepanna samt tillhörande rökkanal
2023	● Tagit bort rönträden på framsidan Stambyte under fastigheten, alla rör är nu nya förutom i lokalen på baksidan Bytt ut alla galvrör i källare och garage för tappvattnet Dränering av husets baksida samt bytt ut sandfångar och dräneringsbrunnar på både framsida och baksida.

- 2024** ● Utfört balkongbesiktning och tvättat av plåten för alla balkonger
Bytt ut alla armaturer utomhus på vår fastighet
Installation av nytt styrsystem och regulator för varmvatten till värmepumpen. Detta styrsystem kommer att fungera till det nya alternativet som föreningen väljer framöver.
Målat om franska balkonger.
Kapning av det stora trädet vid södra sidans parkering
Målat halva källargången och lagt klinkergolv. Resterande del ska utföras också vid tillfälle.
Målat takfot och bytt ut eventuellt dåliga brädor.
Installerat 4st nya garagedörrar
Installerat nytt VVC-system. Pump och rör längs källargången.
Bytt ut DUC (display) till bergvärmepumpen då den tidigare displayen slutade fungera.
Installerat matavfallshantering och bytt alla kärl för avfallshanteringen då dessa var trasiga.
Utfört service på alla maskiner i tvättstugan
Renovering av fasad och sockelmur. Bytt samtliga fönsterbleck och stuprör i samband med detta.
- 2025** ● Plantering av nya rosbuskar för att ersätta skador från fasadrenoveringen.
Slutfört dränering husets baksida. Sista biten mellan gaveln vid garage och lokalen bredvid ingång till källaren.

Planerade underhåll

- 2026** ● Fortsatt projektering inför utfasning av oljepanna
Installering av fastighetsboxar i samtliga trappuppgångar.
- 2026-2027** ● Stambyte under lokalen på baksidan. Kommer utföras i samband med vad föreningen väljer att göra med lokalen
Upprustning av trädgård efter dränering och alla andra arbeten som utförts senaste åren.
Installering av fastighetsnära återvinning i enlighet med kommunala regler.

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
El	Fortum Markets AB / Ellevio AB
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1 AB
Städ	Städhuset i Stockholm AB
Teknisk & Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Vatten och avfallshantering	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har lagt om lån på 7,5 miljoner kronor från Stadshypotek till Nordea. Föreningen planerar att lägga om kvarvarande lån på 2 miljoner från Stadshypotek till Nordea under 2026.

Övriga uppgifter

Föreningen planerar att ta fram en uppdaterad underhållsplan under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 749 819	1 555 648	1 312 003	1 273 000
Resultat efter fin. poster	-18 746	-4 819 267	-2 514 072	-156 825
Soliditet (%)	75	75	76	82
Yttre fond	74 426	46 638	1 240 627	986 852
Taxeringsvärde	47 652 000	47 674 000	47 674 000	47 674 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	971	798	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	86,2	80,5	78,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 979	5 893	6 522	4 847
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 485	5 810	6 135	4 772
Sparande / kvm totalyta, kr	69	-2 851	-291	44
Elkostnad / kvm totalyta, kr	100	116	80	212
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	16	89	114	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	61	60	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	266	254	280
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	2,64	1,01	1,05
Räntekänslighet (%)	6,4	7,5	8,7	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en mindre förlust under 2025 till följd av avskrivningar. Föreningens kassaflöde är dock positivt och kassan har ökat jämfört med föregående år. Föreningen bedöms fortsatt kunna hantera sina ekonomiska åtaganden och inga åtgärder bedöms behöva vidtas.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 867 131	-	-	34 867 131
Upplåtelseavgifter	5 704 582	-	-	5 704 582
Fond, yttre underhåll	46 638	-	27 788	74 426
Balanserat resultat	-5 920 261	-4 819 267	-27 788	-10 767 316
Årets resultat	-4 819 267	4 819 267	-18 746	-18 746
Eget kapital	29 878 823	0	-18 746	29 860 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 767 316
Årets resultat	-18 746
Totalt	-10 786 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	143 000
Balanseras i ny räkning	-10 929 062
	-10 786 062

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	1 749 819	1 555 648
Övriga rörelseintäkter	3	2 048	-2
Summa rörelseintäkter		1 751 867	1 555 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 050 938	-5 755 214
Övriga externa kostnader	9	-141 649	-182 991
Personalkostnader	10	-59 139	-59 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 736	-137 736
Summa rörelsekostnader		-1 389 461	-6 135 075
RÖRELSERESULTAT		362 406	-4 579 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 266	4 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-382 417	-244 035
Summa finansiella poster		-381 151	-239 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 746	-4 819 267
ÅRETS RESULTAT		-18 746	-4 819 267

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	38 926 391	39 064 127
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	-1	-1
Summa materiella anläggningstillgångar		38 926 390	39 064 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 926 390	39 064 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 519	23 790
Övriga fordringar	15	24 480	19 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	54 043	53 401
Summa kortfristiga fordringar		90 042	97 098
Kassa och bank			
Kassa och bank		667 289	499 644
Summa kassa och bank		667 289	499 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		757 331	596 742
SUMMA TILLGÅNGAR		39 683 721	39 660 868

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 571 713	40 571 713
Fond för yttre underhåll		74 426	46 638
Summa bundet eget kapital		40 646 139	40 618 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 767 316	-5 920 261
Årets resultat		-18 746	-4 819 267
Summa fritt eget kapital		-10 786 062	-10 739 528
SUMMA EGET KAPITAL		29 860 077	29 878 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 500 000	7 500 000
Leverantörsskulder		60 369	83 929
Skatteskulder		0	6 504
Övriga kortfristiga skulder		-175	316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	263 450	191 296
Summa kortfristiga skulder		9 823 644	7 782 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 683 721	39 660 868

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	362 406	-4 579 429
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	137 736	137 736
	500 142	-4 441 693
Erhållen ränta	1 266	4 197
Erlagd ränta	-370 199	-232 361
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	131 208	-4 669 857
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 056	21 818
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	29 381	-613 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	167 645	-5 261 557
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 331 778
Upptagna lån	0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	3 831 778
ÅRETS KASSAFLÖDE	167 645	-1 429 779
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	499 644	1 929 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	667 289	499 644

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blåsut 2 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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,40 %
Fastighetsförbättringar	0,20 - 2,50 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 474 096	1 267 680
Hysesintäkter, bostäder	95 928	91 368
Hysesintäkter, lokaler	0	28 000
Hysesintäkter, p-platser	98 642	95 497
Kabel-TV/Bredband	78 517	72 907
Övriga intäkter	2 636	196
Summa	1 749 819	1 555 648

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-15	-2
Övriga intäkter	2 063	0
Summa	2 048	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 989	41 692
Städning	40 270	35 911
Besiktning och service	41 929	36 470
Trädgårdsarbete	3 407	6 573
Övrigt	0	26 731
Summa	126 595	147 376

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 487	2 905
Bostäder	15 690	2 150
Tvättstuga	9 204	9 936
Övriga gemensamma utrymmen	0	13 291
VA	2 833	2 979
Värme	101 451	37 125
Ventilation	2 275	8 044
El	0	27 042
Tak	2 738	51 425
Fasader	161 027	51 832
Balkonger	0	2 750
Garage och p-platser	5 338	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	10 875
Temp rep und el projekt	0	4 605 362
Summa	310 043	4 825 716

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder VVS	0	14 875
VA	0	3 975
Summa	0	18 850

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	172 603	190 217
Uppvärmning	27 945	145 891
Vatten	106 996	101 084
Sophämtning	95 996	110 500
Summa	403 540	547 692

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	22 441	20 910
Kabel-TV	10 604	10 440
Bredband	80 784	81 819
Arvode Teknisk förvaltning	33 794	30 400
Fastighetsskatt	63 136	72 010
Summa	210 760	215 579

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	5 070
Övriga förvaltningskostnader	22 330	48 232
Juridiska kostnader	32 928	53 250
Revisionsarvoden	28 125	26 563
Ekonomisk förvaltning	58 265	49 876
Summa	141 649	182 991

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 135
Summa	59 139	59 135

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	382 203	244 035
Övriga räntekostnader	214	0
Summa	382 417	244 035

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 979 375	40 979 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 979 375	40 979 375
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 915 248	-1 777 512
Årets avskrivning	-137 736	-137 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 052 984	-1 915 248
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 926 391	39 064 127
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 958 400</i>	<i>14 958 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 652 000	19 590 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	28 084 000
Summa	47 652 000	47 674 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 000	75 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 000	75 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-75 000	-75 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 000	-75 000
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 245	169 245
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 245	169 245
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-169 245	-169 245
Utgående ackumulerad avskrivning	-169 245	-169 245
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-1	-1

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 215	19 907
Skattefordringar	8 265	0
Summa	24 480	19 907

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 268	9 430
Fastighetsskötsel	7 747	9 315
Försäkringspremier	17 154	16 491
Kabel-TV	2 675	2 651
Bredband	2 256	1 756
Förvaltning	12 943	13 758
Summa	54 043	53 401

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Handelsbanken	2025-11-20	3,60 %		5 000 000
Stadshypotek	2026-12-01	4,11 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-11-20	3,80 %		2 000 000
Handelsbanken	2025-11-20	3,40 %		500 000
Nordea Hypotek	2026-11-20	2,38 %	7 500 000	
Summa			9 500 000	9 500 000
Varav kortfristig del			9 500 000	7 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 500 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 210	22 316
Städning	2 879	0
El	-90 735	-91 980
Utgiftsräntor	35 634	23 416
Vatten	22 633	25 354
Löner	34 242	34 242
Sociala avgifter	24 897	10 758
Förutbetalda avgifter/hyror	145 690	144 190
Beräknat revisionsarvode	23 000	23 000
Summa	263 450	191 296

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har erhållit bud från spekulanter på de två tomma lokaler som finns i byggnaden. Styrelsen har för avsikt att lämna förslag på årsstämman att upplåta lokalerna och godkänna ombildning till bostad.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-17.

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

Stockholm

Isabelle Zupanc
Ordförande

Amanda Bäck Shortt
Styrelseledamot

Andreas Gumaelius
Styrelseledamot

Natalia Orlowicz
Styrelseledamot

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

Eric Åhsberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2026 15:58

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2026 12:54

DOCUMENT ID:

SkBY0SWzMx

ENVELOPE ID:

ryBtABbzzl-SkBY0SWzMx

DOCUMENT NAME:

Brf Blåsut 2, 769617-2175 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

8ac4e947a0cbdaa7180bbb873ce0a5f3bc9626ddd31d88
a932fdc6533139e773343bcb5708ba10254af92424e331
3e3d79c086fcd0ac8cad4d8e1b002bd225c3

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. ISABELLE JOHANNA MA GDALENA ZUPANC isabelle.z@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 13:56 18.06.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.69.92
2. Natalia Orlowicz natalia.orlowicz@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 14:05 18.06.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Andreas Gumaelius andgum@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 14:22 18.06.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.104.241
4. AMANDA GRACE BÄCK S HORTT amandashortt11@gmail.com	 Signed Authenticated	18.06.2026 14:44 18.06.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.43.185
5. Sven Eric Nils Fredrik Åhs berg eric@ahsbergrevision.se	 Signed Authenticated	18.06.2026 15:58 18.06.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.178

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåsut 2

Org.nr. 769617-2175

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåsut 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Blåsut 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Blåsut 2 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blåsut 2 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 Brf Blåsut 2 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.

Nacka den dag som framgår av min elektroniska signering

Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.06.2026 15:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.06.2026 12:54

DOCUMENT ID:

SkSFCH-GGg

ENVELOPE ID:

SJertAB-GMe-SkSFCH-GGg

DOCUMENT NAME:

Blåsut RB 2025 digital.pdf

3 pages

SHA-512:

9ba5c0b5fef8f386bec4fff195d0003e75ea009f7acf77b1
4e3bff7712137f26fa6fa87ead7b803e94e91f1f62e1f124
b0d760addce08f42d6293070b63efbc4

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg	✍️ Signed	18.06.2026 15:56	eID	Swedish BankID
eric@ahsbergrevision.se	Authenticated	18.06.2026 15:33	Low	IP: 90.238.5.178

* 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