

# Årsredovisning

för

## Brf Blåvingen 3

769615-8083

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Blåvingen 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 10 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 10 maj 2026

Göran Andersson

Styrelsen för Brf Blåvingen 3, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 2 januari 2007 och har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i avsnittet Kassaflyödesanalys.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2024.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Blåvingen 3 som förvärvades 6 mars 2008. Marken innehas med äganderätt. Fastighetens byggnadsår är 1938 med värdeår 1992 och har adressen Petrejusvägen 24-32 samt Johan Printz Väg 22-24 i Johanneshov.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 2 592 kvm, varav 2 480 kvm avser bostadsyta och 112 kvm avser lokalyta.

Fastigheten har 42 bostadslägenheter varav vid räkenskapsårets utgång 36 stycken var upplåtna med bostadsrätt och resterande 6 var hyresrätter. Dessutom finns två större lokaler och ett par mindre samt ett litet antal små förvaringsutrymmen.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 12 st | 2 rum och kök |
| 18 st | 3 rum och kök |
| 12 st | 4 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa och från den 1 mars 2025 är den fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är 1 724 kr per lägenhet och fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 91 585 000 kr, varav byggnadsvärdet är 49 344 000 kr och markvärde 42 241 000 kr.

#### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastum AB. Teknisk förvaltning har skötts av Jakobsen Properties.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 14 januari 2008.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med minst 0,3 % av taxeringsvärdet per år. Om föreningen har en aktuell underhållsplan kan istället avsättning göras enligt den.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 maj 2025 haft följande sammansättning:

|           |  |
|-----------|--|
| Ledamöter | Erik Lundvall<br>Peter Bigestans<br>Göran Andersson<br>Marlene Wahlqvist<br>Oscar Älenmark |
|-----------|--|

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| Suppleant | Hanna Käll<br>Peter Nenzén |
|-----------|----------------------------|

#### Firmatecknare

Minst två ordinarie styrelseledamöter tillsammans.

Revisor

Ivan Tivic  
Auktoriserad revisor

Valberedning

Vakant

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

STYRELSEN INFORMERAR

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma hölls 11 maj.

Under 2025 genomfördes trädgårdsdagar både vår och höst och flera av de boende gjorde en insats för upprustning av vår fina utemiljö.

I januari såldes och uppläts en av hyreslägenheterna.

I övrigt inga väsentliga händelser under detta år.

Noterbart är vår hemsida med adressen [www.blavingen3.se](http://www.blavingen3.se)

Mailadress till styrelsen:

blavingen3.styrelsen@gmail.com

Kontakt kan också ske genom vår brevlåda i porten till Petrejusvägen 24.

Teknisk förvaltaren:

Jakobsen Properties

Tel: 08-447 77 08

Mail: felanmalan@jproperties.se

Hemsida: [www.jproperties.se](http://www.jproperties.se)

Jour: 020 21 21 12

För senaste info finns appen Loomer som är kopplad till föreningen.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 50 medlemmar. Under året har 5 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 överlåtelser samt 1 upplåtelse.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning   | 2 542       | 2 355       | 2 035       | 2 051       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -407        | -495        | -1 771      | -559        |
| Soliditet (%)   | 85          | 84          | 76          | 74          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 855         | 794         | 627         | 643         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 3 629       | 3 472       | 5 980       | 5 980       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 245       | 4 388       | 7 557       | 8 069       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 198         | 145         | -61         | 75          |
| Räntekänslighet (%)                                     | 5           | 6           | 12          | 13          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 410         | 319         | 285         | 280         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 71          | 69          | 61          | 60          |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2025 IMD avseende el om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Överskottet från försäljningen av en hyresrätt kommer gå till att amortera ner föreningens lån. För att möta ökade löpande drift- och underhållskostnader samt avsättning till underhållsfond har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 2% från 2026.

## Förändringar i eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 45 164 404            | 14 455 374              | 2 022 249                   | -9 971 354             | -494 505          | <b>51 176 168</b> |
| Ökning av insatskapital                       | 1 519 427             | 2 620 573               |                             |                        |                   | <b>4 140 000</b>  |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                         | 230 583                     | -725 088               | 494 505           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                       |                         |                             |                        | -406 617          | <b>-406 617</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>46 683 831</b>     | <b>17 075 947</b>       | <b>2 252 832</b>            | <b>-10 696 442</b>     | <b>-406 617</b>   | <b>54 909 551</b> |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -10 696 443        |
| årets förlust    | -406 617           |
|                  | <b>-11 103 060</b> |

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| behandlas så att                     |                    |
| reservering fond för yttre underhåll | 274 755            |
| ianspråktagande yttre fond           | -10 000            |
| i ny räkning överföres               | -11 367 815        |
|                                      | <b>-11 103 060</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|  | Not  | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2    | 2 542 328                 | 2 354 820                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |      | 4 170                     | 4 358                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |      | <b>2 546 498</b>          | <b>2 359 178</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |      |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3    | -1 559 302                | -1 417 400                |
| Övriga externa kostnader                         | 4    | -256 194                  | -234 417                  |
| Personalkostnader                                |      | -52 226                   | -11 999                   |
| Avskrivningar                                    | 5, 6 | -887 890                  | -870 790                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |      | <b>-2 755 612</b>         | <b>-2 534 606</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |      | <b>-209 114</b>           | <b>-175 428</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |      | 60 955                    | 15 711                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |      | -258 458                  | -334 787                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |      | <b>-197 503</b>           | <b>-319 076</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |      | <b>-406 617</b>           | <b>-494 504</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>-406 617</b>           | <b>-494 505</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5          | 57 960 432        | 58 781 896        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6          | 514 831           | 581 257           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>58 475 263</b> | <b>59 363 153</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>58 475 263</b> | <b>59 363 153</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 15 385            | 15 385            |
| Övriga fordringar                             |            | 73 624            | 74 981            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 7          | 95 604            | 56 034            |
| Avräkningskonto förvaltare                    |            | 4 331 715         | 1 067 990         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>4 516 328</b>  | <b>1 214 390</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            | 1 573 320         | 71 467            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>6 089 648</b>  | <b>1 285 857</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>64 564 911</b> | <b>60 649 010</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Insatskapital                                |            | 46 683 831         | 45 164 404         |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 17 075 947         | 14 455 374         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 252 832          | 2 022 249          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>66 012 610</b>  | <b>61 642 027</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -10 696 443        | -9 971 355         |
| Årets resultat                               |            | -406 617           | -494 505           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-11 103 060</b> | <b>-10 465 860</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>54 909 550</b>  | <b>51 176 167</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 0                  | 7 500 000          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>           | <b>7 500 000</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 9 000 000          | 1 500 000          |
| Leverantörsskulder                           |            | 149 308            | 109 548            |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 2 292              | 10 711             |
| Övriga skulder                               |            | 1 042              | 1 002              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 502 719            | 351 582            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>9 655 361</b>   | <b>1 972 843</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>64 564 911</b>  | <b>60 649 010</b>  |

## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   |     | -406 617                  | -494 505                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 887 890                   | 870 790                   |
| Förändring skatteskuld/fordran  |     | -8 419                    | -6 690                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>472 854</b>            | <b>369 595</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | 0                         | 24 647                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -38 214                   | -49 786                   |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | 39 760                    | -97 539                   |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 7 651 176                 | -14 085 521               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>8 125 576</b>          | <b>-13 838 604</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -3 311 064                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>                  | <b>-3 311 064</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Förändring insatskapital  |     | 4 140 000                 | 0                         |
| Förändring av långfristiga skulder  |     | -7 500 000                | 7 500 000                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-3 360 000</b>         | <b>7 500 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>4 765 576</b>          | <b>-9 649 668</b>         |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>  |     |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |     | 1 139 458                 | 10 789 126                |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |     | <b>5 905 034</b>          | <b>1 139 458</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.  
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|   |          |
|---|----------|
| Stammar                                 | 50 år    |
| El                                      | 40 år    |
| Fasad                                   | 40 år    |
| Fönster                                 | 40 år    |
| Tak                                     | 40 år    |
| Ventilation                             | 20 år    |
| Fastighetsförbättringar                 | 20 år    |
| Uppvärmning (fjärrvärme)                | 200 år   |
| Övrig stomme                            | 200 år   |
| Installation stadsnät                   | 15 år    |
| Relining                                | 30 år    |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10-20 år |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Skulder till kreditinstitut***

Föreningen redovisar lån och amortering som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår som kortfristig skuld. Lån som förfaller efter kommande räkenskapsår redovisas som långfristig skuld. Långfristiga skulder definieras som skulder som ska återbetalas på mer än ett år. Kortfristiga skulder definieras som skulder som förfaller inom ett år.

### ***Kassaflödesanalys***

En kassaflödesanalys innehåller uppgifter om förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Räkenskapsårets kassaflöden ska hänföras till kategorierna löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Indirekt metod tillämpas.

### ***Skatter***

Föreningen har en latent skatteskuld som realiserar om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

## **Not 2 Nettoomsättning**

|                                | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 1 702 122        | 1 627 674        |
| Hysesintäkter, bostäder        | 524 732          | 567 060          |
| Hysesintäkter, övr objekt      | 12 418           | 4 876            |
| Hysesintäkter, lokaler ej moms | 131 820          | 95 200           |
| Öres- och kronutjämning        | 10               | -51              |
| Hysesintäkt bredband, ej moms  | 61 347           | 60 060           |
| El IMD                         | 109 880          | 0                |
|                                | <b>2 542 329</b> | <b>2 354 819</b> |

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV.

## **Not 3 Driftskostnader**

|                                  | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                | 37 980           | 48 640           |
| Takskottning                     | 0                | 18 095           |
| Städning                         | 66 089           | 63 288           |
| Hyra av entrémattor              | 17 599           | 16 671           |
| Besiktningkostnader              | 0                | 3 374            |
| Serviceavtal                     | 4 416            | 0                |
| Reparationer                     | 169 247          | 159 142          |
| Underhåll                        | 10 000           | 0                |
| Fastighetsel                     | 240 117          | 89 284           |
| Fjärrvärme                       | 599 940          | 602 572          |
| Vatten- och avlopp               | 143 394          | 135 313          |
| Avfallshantering                 | 127 995          | 113 951          |
| Fastighetsförsäkring             | 66 850           | 80 857           |
| Hyressättningsavgift             | 1 260            | 973              |
| Kabel-tv                         | 14 364           | 14 144           |
| Bredband                         | 57 041           | 56 690           |
| Förbrukningsinventarier/material | 3 010            | 14 407           |
|                                  | <b>1 559 302</b> | <b>1 417 401</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Inkasso- och KFM-avgifter      | 50             | 240            |
| Postbefordran                  | 0              | 244            |
| Förlust hyres-/avg-/kundfordr  | 0              | 19 397         |
| Revisionsarvode extern revisor | 25 240         | 25 000         |
| Föreningsstämma/medlemsmöten   | 7 820          | 15 870         |
| Kostnader för styrelsemöten    | 3 434          | 0              |
| Ek förvaltning                 | 93 668         | 90 596         |
| Avgifter Bolagsverket          | 900            | 800            |
| Bankkostnader                  | 1 400          | 2 200          |
| Juridisk konsultation          | 32 135         | 3 000          |
| Övriga externa tjänster        | 13 289         | 0              |
| Fastighetsskatt/avgift         | 78 258         | 77 070         |
|                                | <b>256 194</b> | <b>234 417</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2025              | 2024              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 49 300 621        | 46 160 557        |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 17 928 357        | 17 928 357        |
| Inköp   | 0                 | 3 140 064         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>67 228 978</b> | <b>67 228 978</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -8 447 082        | -7 625 618        |
| Årets avskrivningar                             | -821 464          | -821 464          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 268 546</b> | <b>-8 447 082</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>57 960 432</b> | <b>58 781 896</b> |

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2025            | 2024            |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 857 511         | 686 511         |
| Inköp   | 0               | 171 000         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>857 511</b>  | <b>857 511</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -276 254        | -226 928        |
| Årets avskrivningar                             | -66 426         | -49 326         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-342 680</b> | <b>-276 254</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>514 831</b>  | <b>581 257</b>  |

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna hyres/avgiftsintäkter | 19 976        | 0             |
| Tele2                          | 3 624         | 3 591         |
| Stokab                         | 4 208         | 4 208         |
| Brandkontoret                  | 10 664        | 13 531        |
| Stockholms stadsnät            | 13 794        | 13 305        |
| Fastum                         | 21 260        | 21 398        |
| Jakobsen Properties/Rentokil   | 22 078        | 0             |
|                                | <b>95 604</b> | <b>56 033</b> |

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                             | 2,453          | 2026-02-28                | 1 500 000                | 1 500 000                |
| Swedbank                             | 2,880          | 2026-08-25                | 7 500 000                | 7 500 000                |
|                                      |                |                           | <b>9 000 000</b>         | <b>9 000 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -9 000 000               | -1 500 000               |

Föreningen har amorteringsfria lånevilkor.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Uppl sophantering                       | 28 441         | 25 261         |
| Uppl el                                 | 26 513         | 27 211         |
| Uppl fjärrvärme                         | 83 728         | 80 808         |
| Uppl vatten                             | 37 041         | 33 915         |
| Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter | 218 366        | 106 229        |
| Uppl räntekostnader                     | 5 173          | 6 064          |
| Uppl styrelsearvode                     | 31 958         | 31 958         |
| Uppl sociala avgifter                   | 10 041         | 10 041         |
| Uppl städ                               | 5 580          | 5 320          |
| Uppl reparationer                       | 11 408         | 1 775          |
| Uppl fastighetsskötsel                  | 0              | 3 000          |
| Uppl övr extern tjänst                  | 24 469         | 0              |
| Uppl arvode för revision                | 20 000         | 20 000         |
|   | <b>502 718</b> | <b>351 582</b> |

### Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

|                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 24 500 000        | 24 500 000        |
|                        | <b>24 500 000</b> | <b>24 500 000</b> |

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja åavgifterna med 2% från den 1 januari 2026.

Årsredovisningen har beslutats den 8 april 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Stockholm

Göran Andersson  
Ordförande

Erik Lundvall

Peter Bigestans

Marlene Wahlqvist

Oscar Älenmark

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ivan Ticic  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Blåvingen\_3.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-13 11:37:34

Dokumentet är undertecknat av:

|   |                     |
|---|---------------------|
|  ERIK LUNDVALL (19710425XXXX) Styrelsemedlem          | 2026-04-08 08:53:54 |
|  Ivan Ticic (19860404XXXX) Revisor                    | 2026-04-13 11:37:34 |
|  PETER MARTIN BIGESTANS (19510119XXXX) Styrelsemedlem | 2026-04-10 14:57:44 |
|  MARLENE WAHLQVIST (19800408XXXX) Styrelsemedlem      | 2026-04-10 17:36:34 |
|  OSCAR ÄLENMARK (19911025XXXX) Styrelsemedlem         | 2026-04-10 14:18:46 |
|  GÖRAN ANDERSSON (19531217XXXX) Ordförande            | 2026-04-08 09:06:11 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Blåvingen\_3.pdf (236517 byte)

FAA0823B1D7357330F6315E340109E57BD6BF9CB75BC2647F313D323B99DAD83346506216DF46C3B0C89  
9BDFAAF5B78C561CDC5F558B5438C894C80A58703C1F

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summersa support

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blåvingen 3

Org.nr 769615-8083

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåvingen 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Blåvingen 3s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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.

### 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 Blåvingen 3 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 Bostadsrättsföreningen Blåvingen 3 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

**Ivan Ticic**

Auktoriserad revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-13 11:40:06

Dokumentet är undertecknat av:

 Ivan Tivic (19860404XXXX) Revisor

2026-04-13 11:40:06



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (203876 byte)

7922B5FAA8C37ADACECD278FB49B247D8C9702C3764B40A0FDC633CA84C0EE86345937A4E75E94C1BB81  
1BB78E5167BAF6F027C87853F1A2769E650BC6B8E1A5

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

