



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blompottan 5

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 2005-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-30 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
Blompottan 5	1946	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945-1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 986 kvm, 1 lokal om 226 kvm, 1 bostadsrättslokal (garage) om 15 kvm samt 5 uthyrda garage om totalt 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 272 kvm.

Styrelsens sammansättning

Camilla Eriksson	Ordförande
Safia Djemili	Ordförande - har avgått
Erica Örnstedt	Styrelseledamot
Kent Söderberg	Styrelseledamot
Lars Åsén	Styrelseledamot

Valberedning

Safia Djemili - har avgått

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Martin Feldtenborn Auktoriserad revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-06. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Totalrenovering med byte av vatten- och avloppsstammar, elstammar, elsystem, fasad- och takrenovering.
- 2008 ● Renovering av tvättstugan med nya maskiner
- 2013 ● Byte av expansionskärl
- 2017 ● Byte av värmeväxlare
- 2019 ● Fönsterbyte i samtliga lägenheter
- 2024 ● Byte av entréport

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Fasadprojekt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elleverantör	Fortum
Elnät	Ellevio
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar
Hisservice	KONE Hissar
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen upplåtit en garageplats. Upplåtelsen genomfördes som ett led i att stärka föreningens ekonomi inför kommande större underhållsåtgärder. Under året beslutade styrelsen att införa avgift för andrahandsuthyrning i enlighet med föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 498 489	1 552 006	1 463 402	1 390 282
Resultat efter fin. poster	-307 692	-858 801	265 085	259 722
Soliditet (%)	57	55	57	56
Yttre fond	681 593	634 487	578 489	522 491
Taxeringsvärde	53 345 000	55 998 000	55 998 000	55 998 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	766	775	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,3	44,0	51,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 817	14 028	14 028	14 056
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 874	10 874	11 450	11 450
Sparande / kvm totalyta, kr	33	43	379	375
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	22	19	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	144	175	146	133
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	43	53	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	240	218	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,85	3,83	2,08	1,33
Räntekänslighet (%)	18,29	18,31	18,10	-

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

Resultatet har under året även belastats av konsult- och juridikkostnader, dessa kostnader har varit nödvändiga då föreningen anlitat extern kompetens i arbetet med att möjliggöra omvandling av garageplatser, vilka bedöms kunna säljas under 2026/2027 för att stärka föreningens ekonomi.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 20 procent från och med den 1 januari 2026 för att stärka föreningens ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 834 787	-	345 540	21 180 327
Upplåtelseavgifter	0	-	1 154 460	1 154 460
Fond, yttre underhåll	634 487	-112 929	160 035	681 593
Balanserat resultat	-2 377 904	-745 872	-160 035	-3 283 811
Årets resultat	-858 801	858 801	-307 692	-307 692
Eget kapital	18 232 569	0	1 192 308	19 424 877

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 123 776
Årets resultat	-307 692
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 035
Totalt	-3 591 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	67 472
Balanseras i ny räkning	-3 524 031

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	1 498 489	1 552 006
Övriga rörelseintäkter	3	171 457	164 578
Summa rörelseintäkter		1 669 947	1 716 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-844 447	-1 729 201
Övriga externa kostnader	9	-314 235	-129 185
Personalkostnader	10	0	-2 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-394 104	-193 032
Övriga rörelsekostnader		-31 321	0
Summa rörelsekostnader		-1 584 107	-2 053 713
RÖRELSERESULTAT		85 840	-337 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 011	19 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-401 543	-541 080
Summa finansiella poster		-393 532	-521 672
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 692	-858 801
ÅRETS RESULTAT		-307 692	-858 801

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 228 941	31 623 045
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	50 850	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 279 791	31 623 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 279 791	31 623 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 227	86 988
Övriga fordringar	15	2 739 103	1 340 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	23 013	18 834
Summa kortfristiga fordringar		2 815 343	1 446 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 579	-98 812
Summa kassa och bank		2 579	-98 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 817 922	1 347 955
SUMMA TILLGÅNGAR		34 097 714	32 971 001

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 334 787	20 834 787
Fond för yttre underhåll		681 593	634 487
Summa bundet eget kapital		23 016 380	21 469 274
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 283 811	-2 377 904
Årets resultat		-307 692	-858 801
Summa ansamlad förlust		-3 591 503	-3 236 705
SUMMA EGET KAPITAL		19 424 877	18 232 569
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 831 200	0
Summa långfristiga skulder		9 831 200	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 000 000	13 831 200
Leverantörsskulder		-12 862	45 593
Skatteskulder		220 634	219 654
Övriga kortfristiga skulder		118 167	153 397
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	515 698	488 588
Summa kortfristiga skulder		4 841 636	14 738 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 097 714	32 971 001

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	85 840	-337 129
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	394 104	193 032
	479 944	-144 097
Erhållen ränta	8 011	19 408
Erlagd ränta	-401 804	-447 575
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 151	-572 264
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-217 435	27 060
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 335	118 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-196 618	-427 165
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 850	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 850	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 252 532	-427 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 242 004	1 669 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 494 536	1 242 004

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blompottan 5 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,14 %
Yttertak	6,38 %
Fasader	41,50 %
Balkonger	2,68 %
Fönster	2,37 %
Stamledningar VA	3,61 %
Stamledningar Värme	2,52 %
Styr & övervakning	2,52 %
Ventilation	8,30 %
El	2,59 %
Hissar	3,95 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	721 308	721 308
Årsavgifter garage	851	0
Hysesintäkter lokaler, moms	531 716	523 476
Hysesintäkter garage	0	30 000
Hysesintäkter garage, moms	120 000	90 000
Hysesintäkter p-plats, moms	0	30 000
Deb. fastighetsskatt, moms	65 452	57 812
Bredband	34 008	34 008
Dröjsmålsränta	53	84
Pantsättningsavgift	1 176	0
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	1 813	686
Andrahandsuthyrning	17 700	0
Vidarefakturerade kostnader	0	64 630
Öres- och kronutjämning	2	3
Summa	1 498 489	1 552 006

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 978	-5 287
Försäkringsersättning	0	169 865
Återbäring försäkringsbolag	24 852	0
Återvunnen moms	143 627	0
Summa	171 457	164 578

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	31 813	33 432
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 576	2 866
Städning enligt avtal	36 503	39 401
Sotning	6 260	0
Besiktningar	5 360	0
Hissbesiktning	9 440	2 256
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 968	25 063
Energideklarationer	0	15 639
Myndighetstillsyn	8 700	0
Serviceavtal	9 608	8 335
Mattvätt/Hyrmattor	22 139	22 882
Förbrukningsmaterial	445	1 849
Summa	162 812	151 723

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	259	0
Bostadsrättslägenheter	0	9 559
Trapphus/port/entr	0	5 693
Dörrar och lås/porttele	5 898	20 191
VVS	-20 966	59 291
Ventilation	35 205	3 079
Elinstallationer	44 364	575
Hissar	16 577	4 840
Tak	8 299	2 930
Vattenskada	11 460	771 638
Summa	101 096	877 797

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	18 125
Entr/trapphus	0	94 804
VVS	67 472	0
Summa	67 472	112 929

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	28 333	27 685
Uppvärmning	183 276	222 665
Vatten	50 245	54 482
Sophämtning/renhållning	78 329	117 279
Summa	340 183	422 110

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 305	29 545
Bredband	31 304	24 737
Fastighetsskatt	110 274	110 360
Summa	172 883	164 642

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	39	0
Tele- och datakommunikation	0	3 812
Juridiska åtgärder	67 319	0
Inkassokostnader	0	1 654
Revisionsarvoden extern revisor	30 130	54 971
Styrelseomkostnader	15 842	0
Fritids och trivselkostnader	0	373
Föreningskostnader	3 963	1 490
Förvaltningsarvode enl avtal	38 442	37 613
Överlåtelsekostnad	2 058	1 433
Pantsättningskostnad	10 290	12 876
Administration	15 776	4 664
Konsultkostnader	125 099	10 299
Tidningar och facklitteratur	348	0
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	314 235	129 185

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	2 083
Arbetsgivaravgifter	0	213
Summa	0	2 296

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	394 457	529 988
Ränta checkräkning	100	6 913
Dröjsmålsränta	463	515
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 602	3 664
Övriga räntekostnader	1 921	0
Summa	401 543	541 080

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 904 497	34 904 497
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 904 497	34 904 497
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 281 452	-3 088 420
Årets avskrivning	-394 104	-193 032
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 675 556	-3 281 452
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 228 941	31 623 045
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 601 916</i>	<i>15 601 916</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 985 000	15 849 000
Taxeringsvärde mark	34 360 000	40 149 000
Summa	53 345 000	55 998 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 063	95 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 063	95 063
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-95 063	-95 063
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 063	-95 063
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	50 850	0
Summa pågående arbeten	50 850	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	208 988	129
Momsavräkning	38 158	0
Transaktionskonto	1 434 394	299 834
Borgo räntekonto	1 057 563	1 040 982
Summa	2 739 103	1 340 945

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 787	355
Förutbet försäkr premier	10 540	10 233
Förutbet bredband	7 686	8 246
Summa	23 013	18 834

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2027-01-30	2,80 %	4 831 200	4 831 200
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,89 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	2,54 %	4 000 000	4 000 000
Summa			13 831 200	13 831 200
Varav kortfristig del			4 000 000	13 831 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 831 200 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
Upplupna kostnader	31 837	189
Uppl kostnad Städning entrepr	0	3 031
Uppl kostn el	2 251	2 471
Uppl kostnad Värme	24 265	25 506
Uppl kostnad Extern revisor	30 500	27 906
Uppl kostn räntor	94 285	94 546
Uppl kostn vatten	8 486	8 019
Uppl kostnad Sophämtning	8 485	17 179
Förutbet hyror/avgifter	315 589	309 741
Summa	515 698	488 588

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 200 000	19 200 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 20 procent från och med 1 januari 2026. Avgiftshöjningen genomförs med anledning av föreningens kommande underhållsåtgärder.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Camilla Eriksson
Ordförande

Erica Örnstedt
Styrelseledamot

Kent Söderberg
Styrelseledamot

Lars Åsén
Styrelseledamot

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

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 09:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 14:42

DOCUMENT ID:

r1eThMccoWI

ENVELOPE ID:

Sy23f95i-g-r1eThMccoWI

DOCUMENT NAME:

Brf Blompottan 5, 769613-5727 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

f953d595a7ef5b7c838817e93ca148f918ce87d7c991f03
8875e2d4a9322aaa8a8f4e6577e9e58baf1494f40f2c442
4cacf09cee144545c29b5159b1f000bbb2

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. Erica Deborah Örnstedt erica.ornstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 15:28 01.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.83.170
2. KENT SÖDERBERG kent@kenso.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:25 01.04.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.172.28
3. CAMILLA ERIKSSON erikssoncamilla2@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:04 07.04.2026 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.225.68
4. LARS ÅSÉN asen.lars@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:14 07.04.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.45
5. MARTIN FELDTENBORN martin.feldtenborn@baker tillstockholm.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:30 08.04.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* 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 Blompottan 5

Org.nr 769613-5727

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blompottan 5 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 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 de 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. De 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 revisionsred 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 Blompottan 5 för räkenskapsåret 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 signatur

Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 09:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 14:42

DOCUMENT ID:

Hynhz5qoWe

ENVELOPE ID:

Bke23zqqiWe-Hynhz5qoWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf blompottan 5.pdf

4 pages

SHA-512:

8e989e34e35093e71905ccbac5856d3e0151c97805b3f3

7618f00bac6bc1b7bc9c5a43efb44f58e502be72eaa978

220f4c3bcc02c90336fc9fbc6f6f37ca52a8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN FELDTENBORN	Signed	08.04.2026 09:30	eID	Swedish BankID
martin.feldtenborn@baker tillstockholm.se	Authenticated	08.04.2026 09:30	Low	IP: 135.225.52.139

* 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