20260602134440

Fastställelseintyg

BRF Blåvingen
716416-7582

Undertecknad styrelseledamot i BRF Blåvingen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-28 Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Södertälje 2026-05-28

Kenneth Svärd
Styrelseordförande

20260602134421

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Blåvingen Södertälje

716416-7582

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-17

20260602134222

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåvingen, 716416-7582 Södertälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättat i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades februari 1980.

Föreningen äger fastigheten Fjärilen 11, Nedre Villagatan 17 i Södertälje och har en byggnadsyta på cirka 2 100 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening).

Antalet lägenheter är 18 med en lägenhetsyta om 1492 kvm.
Antalet parkeringsplatser är 19 bilplatser och 2 motorcykelplatser.
Föreningen hade, vid årets utgång, 24 medlemmar.

Föreningens styrelse har under räkenskapsåret bestått av:
Kenneth Svärd (ordförande), Lola Rosendahl (kassör), Gun-Britt Johansson (sekreterare), Bror Gustafsson, Mait Nilsson (ledamöter) samt Tommy Lindberg, Annika Herbst (suppleanter).
Intern Lekmannarevisor har varit Lars Hjerpe. Valberedningen har bestått av Gun-Britt Johansson och Elisabeth Lindberg.

Föreningens firma tecknas enligt stadgarna, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller en (1) styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen utsett.
Ekonomihuset Södertälje AB delegeras att hantera daglig bokföring. Det regleras i föreningens stadgar § 29.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med bostadsrättstillägg för lägenheterna, därtill medlemskap via branschföreningen Bostadsrätterna och Söderberg & Partners, Insurance Consulting AB som hanterar försäkringsutvärderingen. (för Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring, där Folksam i nuläget försäkrar).

Ekonomisk förvaltare har varit Ekonomihuset i Södertälje AB.

Sammanställning av åtgärder och händelser kalenderår 2025

Förvaltningsberättelse, DETALJERAD - inför K3 2026

Avser:

Bostadsrättsföreningen Blåvingen Södertälje 716416-7582

Består av tre delar och bilagor:

Del A - Ekonomisk beskrivning och ställningstaganden
Del B - Teknisk funktionell beskrivning fastighet/byggnad
Del C - Beskrivning - Förvaltningshändelser kalenderår 2025 (Beskrivning kalenderåret 2025 motsvarar i sin form upplägget i förvaltningsberättelsen från kalenderåret 2024).

Bilagor; - Resultaträkning - Balansräkning- Kassaflödesanalys

20260602 13423

DEL A

Lånebild i föreningen:
Summa långfristiga lån BRF Blåvingen i Södertälje: rapport 2026-02-06; 2 849 052 SEK
Sammanfattas i dokumentet, i övergripande beskrivning, till = 3 miljoner kr SEK lån

Med stöd i bokföring hävdas därför att föreningens skulder, uppgår endast till 10 % av fastighetens taxeringsvärde (jämför detaljerat nedan)

Resultat årsredovisning 2025 är beräknat till redovisat till minusresultat -26 683. Dock bör här därvid vägas in och beaktas i balansrapport redovisad momsfordran på Skatteverket om 170 821.

I bilaga finns Balansrapport och Resultatrapport, daterade 2026-02-06 samt Kassaflödesanalys

Viktig bas:
Stadgarna § 54; såväl nya som tidigare. Byte till nya skett 2025, klargör att underhåll beräknas till 0,3% av taxeringsvärdet. Eller till ett belopp, eventuella kostnader enligt faktisk underhållsplan. Alternativt avsättning till underhåll om styrelsen så beslutar.
- Avsättning av fast belopp mot amortering av fastighetslån kan ske.

Underhåll är inte i alla delar kongruent med verkligheten, eftersom det finns två delar att beakta. Dels, att amortering på lån har prioriterats som varande faktiska pengar. Vilka normalt ger BRF Blåvingen en bättre nytta än avsättning på räntebärande konto (om ens möjligt). Till detta, dels den "klassiska svårigheten" att definiera i detalj vad som är långsiktigt underhåll, respektive och alternativt, driftsunderhåll, som inte alltid kan hänföras till investering. Över åren har därför styrelsen i BRF Blåvingen valt att amortera och sänka/minska lån och kostnader i första hand. Det som reell prioriterad metod att skapa lägre kostnader.

Därtill har BRF Blåvingen valt att under senare år modernisera fastigheten med tre tyngre kostnader vilka är;

1: dels installation av SOL-EL-ANLÄGGNING på takets södra sida; 466 557
2: dels att utrusta fastigheten med IT-fiberinstallation, 37 500
3: dels att utrusta fastigheten med 19 st. Laddboxar för el-fordon i garaget. 538 368

Besluten för dessa tre punkter, togs Vid Extra Föreningsstämma. Öppen för alla, och besluten med majoritetsbeslut. Besluten är därvid väl och demokratiskt förankrade.

Men därmed påverkar de låne-bilden. Det eftersom del av investeringen betalads via lån, del betalades via statligt bidrag från Naturvårdsverket. 300 000 +500 000 = 800 000
Om attesterat, 100 000, Bidrag Naturvårdsverket 234 097

Dessa anläggningar som sådana har ingen reell avskrivningstid beroende på någon förslitning. De påverka endast av ålder i betydelsen modernisering och förbättringar.

Anläggningarna 1,2,3, ovan är en tillgång för föreningen. Men som inte kan sättas i direkta i kronor. Varken i bokslut, som indirekt i lägenheter värde. Endast i fakturerat inköpspris bokförs som kostnad. Det eftersom dessa investeringar indirekt ökar fastighetens och lägenheternas värde och ökar eventuella köpintressen externt.

De är därmed svåra att ange i K3 till direkta belopp. Investering och kostnaden som projekt finns, men inte i kronor direkt satt som en värdestegring av fastighet.

Fastighetens Taxeringsvärde enligt tabell nedan;
Taxeringsvärde 2021 - 19 738 000 - 0,3 % utgör 59 214: -- 10 % utgör 2,0 mkr: -
Taxeringsvärde 2022 - 26 838 000 - 0,3 % utgör 80 514: -- 10 % utgör 2,7 mkr:
Taxeringsvärde 2023 - 26 838 000 - 0,3 % utgör 80 514: -- 10 % utgör 2,7 mkr:
Taxeringsvärde 2024 - 26 838 000 - 0,3 % utgör 80 514: -- 10 % utgör 2,7 mkr:
Taxeringsvärde 2025 - 26 172 000 - 0,3 % utgör 78 516: -- 10 % utgör 2,65

20260602134 24

Ekonomiska noteringar av vikt:
Föreningens årsredovisning 2024 har redovisat ett minusresultat -144 484
Här finns dock en beskriven momsfordran 2025, att tillägga på resultat i slutskedet.
Likvida medel kassa/bank 2025 vid bokslut 511 966, gör att föreningen själv klarar löpande drift och mindre underhållskostnader/underhållsinvesteringar. Uppkommer behov av tyngre kostnadsutlägg måste föreningen överväga lån eller avgiftshöjningar.

Förklarande notering:
En årsredovisning för en bostadsrättsförening (BRF) som följer K3-regelverket är varken bara text eller bara siffror - den är en kombination av båda. Dock normalt med betydligt högre krav på detaljer än i det enklare K2-regelverket. Beskrivet här ger därvid en bakgrund till hur styrelsen agerat och att den har stöd för detta ur ett mer långsiktigt ekonomiskt perspektiv,

En förklarande tydligare grund av hur balansen ser ut finns i de ekonomiska bilagorna

Balansrapport, Resultatrapport och Kassaflödesanalys

Vilka är de huvudsakliga finansiella rapporterna
Själva kärnan i redovisningen består av de formella och redovisade ekonomiska delarna.

Här är siffrorna i specificerat fokus finns som bilaga:
o **Resultaträkning:** Visar årets intäkter och kostnader.
o **Balansräkning:** Visar förenings tillgångar, skulder, eget kapital per bokslutsdag.
o **Kassaflödesanalys:** Detta är ett krav i K3 (till skillnad från K2) och visar pengarnas faktiska rörelse in och ut ur föreningen under året.

Kostnader påverkas och är beroende av
" Ökande driftskostnader; främst elförbrukning, fjärrvärme samt ökade avgifter för vatten och avlopp, sophämtning och återvinning av avfall.
" Administrativa kostnader; för ekonomisk administration och föreningens försäkringar.
" Därför har BRF Blåvingen tvingats att öka månadsavgifter med 5 % vid 2025 års början och samma 5 % vid 2026 års början.
" Dessa angivna punkter påverkas av Externa aktörer som fakturerar föreningen.

Föreningen lever inkomstmässigt på; dels månadsavgifter, men också upparbetad kassa som löpande följs av styrelsen via återkommande rapporter i månadsmöten.

Entreprenörer
" Ekonomihantering sker på entreprenad av Ekonomihuset i Södertälje AB. Föreningen är därtill fristående medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna som bidrar med juridisk och fack-kompetens vid särskild förfrågan.
" Administrativ Förvaltning; sker kombinatorisk genom egen hantering av styrelsen och till del genom Ekonomihuset i Södertälje AB.
" Telge Nät (Stadsnätet) och ComHem/Tele2 Kabel TV, eller IT kombinatoriskt.
" PW Hiss och El, för Hisservice
" Lindängen AB skötsel av belysning och jour i fastighet vid behov.
" Assa Abloy, Service och kontroll av Garageport.
" Trosa Ventilationsteknik, OVK
" Axlås/Solidlås Södertälje, nycklar och lås

Ägarbyten i BRF Blåvingen Kalenderåret 2025
Lägenhet 14 i B porten (B1202) Nedre Villagatan 17B III trappor. Har bytt ägare 2025-04-14 till H. Sverounius, från tidigare ägare K. Essa & M Poli

DEL B
Drift-teknisk och livslängdsstrategi för Bostadsrättsföreningen Blåvingen i Södertälje:
BRF Blåvingen består av 18 lägenheter som alla har en (1) röst i Föreningsstämma. Inför årsstämma ska styrelse och en lokal "in house" på ett år vald Lekmannarevisor redovisa bokslut/förvaltnings-berättelse som sker med hjälp av Ekonomihuset i Södertälje AB och revideras inför Föreningsstämman av lokal revisor. Styrelsen väljs normalt efter valberedningens förslag.

20260602134425

Ordförande på ett år och ledamöter två eller ett åt. Till därefter egen konstituering enligt Stadgar vilka moderniseras underhand efter regelverk och lag. Senast hösten 2025.

Förening och fastighet fyllde 45 år 2025 och styrelsen följer därför i detalj hur det ser ut med dess skick och behov av underhåll eller förbättringsbehov. Nedan beskrivs mer i detalj olika kontroller, åtgärder och förväntade risker att bevaka. Det är det styrelsens plan att fortsätta en om möjligt fortsatt hög amorteringstakt på föreningens lån.

Strategin kortfattat är att året 2025 - 45 år från bygget blir ett sorts "omstartläge" där synen är att lånebild om tre miljoner är en form av "normalläge 5 till 15/20 år framåt". Där det styrs mycket av om det ske/uppstår händelser som kan behöva behov av tilläggslån. Därtill att föreningen kan fortsätta amortera lånen. Målet är att vara en god och intressant kund hos banker. Då det inom åren 5-15/20 år kommer att behöva finansieras ett sannolikt ett stambyte, sannolikt även kommande fönsterbyten. Vilka är de förväntat större kostnader som inte kan hanteras i kassa/löpande räkning.

Övrigt som kan hända är främst mindre kostnader som bör kunna hanteras utan större lån. Tak och fasad är kontrollerat och är inte i behov av åtgärder på många år ännu. Allt sådant förväntas hanteras inom kassa/löpande räkning.

Närmare beskrivet i en mer detaljerad förvaltningsberättelse nedan. Lägenheterna renoveras normalt av respektive Bostadsrättsinnehavare, där fönster hör till föreningen i huvudsak. För Ytterdörr ansvarar föreningen för utsidan och lägenheten för insidan. Dialog om ROT avdrag möjligheter och eget underhåll är lämpligt att uppta med föreningens boende underhand.

Föreningen ska övergripande:

1: Bibehålla rimlig kassalikviditet, så att den klarar löpande drift, utan tilläggslån.

Eller behov av tecknande av korttidslån, som Checkkredit, till normalt ofördelaktig ränta.

2: Tillämpa föreningens beslutade stadgar och däri beskriven § 54 i stadgarna som belyser beslutade amorteringskrav.

Föreningen har över tid i många agerat långsiktigt och har numera en låg lånebild vilket tydliggörs ovan i Del A. Det är styrelsens målsättning att fortsatt bibehålla låga lån vägt mot räntekostnader. Nuvarande 3 miljoner vilket beskrivits tidigare. Det är ett tak som bedöms av styrelsen rimligt.

Vilket bör bibehållas om stämman så beslutar. Det gör föreningen mindre påverkad om det sker räntehöjningar. Och öppnar därmed upp för möjliga tilläggslån om det så uppkommer behov av sådana på grund av oförutsedda fastighetspåverkande kostnader. Notera att ränteavdrag för en BRF fastighet inte fungerar lika som för en privat ränta och lån.

3: Planera långsiktig stabilitet för fastighet och lägenheters goda bestånd & värde.

I detta är målet att vidmakthålla god lånebild för BRF Blåvingen och därmed bibehålla goda värden på tillsalu-objekt för lägenheter Det för att ge ett intresse och attraktivt salupris vid försäljning av lägenhet. Om en medlem har intresse att växla och byta boendeform mot ett annat boende.

4: Tillämpa lagstiftning i form av likabehandling.

Här finns att väga in; dels de boende som har bott i huset i många år och därav har mycket låga kvarstående lån på sin lägenhet, dels väga mot mer nyinflyttade som därav närmast alltid har en högre lånebild. Båda parter ska trivas i föreningen och inte drabbas av höga kostnader på grund av ofördelaktiga satsningar inom en Bostadsrättsförening. Föreningsstämman har alltid en påverkansmöjlighet i demokratisk anda i en BRF vilket ska hanteras och förstås av styrelsen.

5: Planering ska ske inför större behov av renovering och förbättring. Det i god tid mot lån och kostnader. Kända punkter att väga in finns beskrivna eftersom fastigheten fyllt 45 år.

Planering för förbättring kan och ska ske som att hantera nedan två kostnadskrävande åtgärder;

Byte av Avloppsstammar; flyttas fram genom stamspolning: Undersöka "Relining" som möjligt alternativ och på det sättet utöka livslängden på befitligt system.

20260602134426

Byte av Fönster; kan flyttas fram i tid om renoveringsmöjligheter finns och vidmakthålls löpande

Går vi då igenom fakta i de olika hus-delarna nedan. Så kan vi jämföra med grannhuset på Nedre Villagatan 15, byggt 1946/1947 under efterkrigsåren. Då det ofta anförs sämre produkter efter Krigsåren på 40-talet. Vilket är till fördel för Blåvingen byggt 1980. Därmed kan vägas i en övervägd "risk/kanske" jämförelse av händelser i det som granne liggande huset. Det som hänt där i huset skapar i ålder/tiden 35 år till fördel för fastigheten Blåvingen byggt 1980/1981. Det för att över år kunna bygga upp amorterings och buffert marginaler i BRF Blåvingens ekonomi.

Stomme och Grund
Det finns inga funna stora problem. Möjligen smärre sättningar som skapat smärre sprickor i väggar. Vilka hanteras vid tapetsering och inre målning i lägenheterna.

Tak
Det finns inga kända läckage på vinden. Halva yttertaket, det Södra, är noga kontrollerat och belagt med SOL-EL-PLATTOR beskrivet i Del A. Den Norra tak-delen kontrollerades då. Och det upptäcktes inga synliga skador. Grannfastigheten bytte sitt tak 2025. Gör vi en beskriven jämförelse ovan så har Blåvingen 35 år i tid för att bygga buffert för åtgärder om behov av renovering uppkommer.

Fasad
Det finns inga skador på fasaden trots att den är putsad. Gör vi samma jämförelse som med taket så har Blåvingen även där 35 år att börja förbereda OM skador skulle uppkomma. Grannfastigheten har fasad-delar av puts som lossnar och kräver åtgärder. Med okulärt är Blåvingens fasad ännu oskadad och i gott skick. Inga stora åtgärder behövs i dagsläget.

Målning av trapphus inre
Det finns inget behov i dagsläget. Smärre skador har styrelsen åtgärdat underhand. Ännu behövs inge större åtgärder, på ett större antal år. Om det sker löpande underhandsunderhåll i huset.

Belysning Trapphus
Offert har inhämtats för cirka två år sedan. Men kostnaden cirka 100 000 bedömdes onödigt hög jämfört med att bibehålla och byta lysrör och lampor underhand. Med visst endast ökat besvär.

Hissar
Har uppdaterats för cirka 10 år sedan och även 2025 till nya larm och kontrollsystem. PW hiss AB uppdras att utföra löpande kontroller och byta "länkage och gejdrar" om så behövs för att hålla åtgärder inom löpande drift om möjligt vilket är sannolikt.

Tvättstuga
Maskiner är bytta inom cirka 10-talet år. Vilket gör att dr endast behöver bytas enstaka maskiner som därmed kan hanteras genom löpande byten/underhåll och service utan tyngre kostnader.

Pumpar och Fläktsystem
Bedöms av fackfolk som lägre kostnader om enstaka pump eller motor behöver utbytas.

Brandlarm
2025 Installerades inre Brandvarnare/Larm på vinden och i källaren. Vilket styrelsen kontrollerar löpande en gång per månad. .

Garage
Dörr-port-motor utbytt 2025 och relä 2026 Det är kostnader som klaras på löpande drift. Slit-skikt på golvet kan behöva bytas och bör vägas in i underhåll när föreningen kunnat bygga upp likviditet för detta. Det är inget som är akut. Utan kan planeras in över lång tid. År 2024 åtgärdades ett läckage taket i garaget för en kostnad av 126 000: - av Styrhytten AB. Redovisat i Förvaltningsberättelsen 2024. Därmed är garaget åtgärdat mot läckage.

Ibland kommer fukt in i Däckförrådet i garage. Vilket behöver åtgärdas. Dock inte av direkt akut karaktär och sannolikt till en mer överkomlig kostnad. Offerter avser inhämtas för bedömning.

Förvaltningsberättelse hanteringen och kontroll av fastighet (huset)
En beskrivande text om vad som hänt under året tex. genomförda renoveringar, beslut om

20260602134427

avgiftshöjningar och styrelsens löpande arbete.

Praktiskt för en Fullödig K3 Redovisning. Så måste denna till individualiseras till BRF. Dels eftersom amorteringar skett till större belopp. Dels eftersom tyngre investeringar skett och vissa faktiska åtgärder bryter över årsgränser. För att beskriva och förklara styrelsens arbete och strategier. Samtidigt att ge en fullödig förtydligad redovisning. Vilket uppkommer vid övergång till K3 kommer detta som not eller noter. Beskrivningar finns i årliga Förvaltningsberättelser som spänner flera år, primärt; 2023, 2024, 2025. Till del kopplas mot varandra. Eftersom det under dessa år investerats vilket anges ovan i SOL.EL TAK, IT-FIBER och Laddboxar för bilar i garage till för föreningen Blåvingen större belopp, beskrivs i del A.

Styrelsen har löpande såväl kalenderåren främst 2023,2024 och 2025 följt upp fastighetens skick och goda bestånd. För att öka fastighetens värde och modernitet, så har IT-fiberkoppling till Södertälje stadsnät erbjudits samtliga lägenheter. Vilka har en fiberdosa installerad där boende efter eget val kan fortsatt välja leverantör mot självkostnad för internet och fiber för TV. Det finns fortsatt kvar äldre koppling mot Tele2 och deras något äldre "fiber-koax"-system som används av flera boende för TV. Stadsnätet har en lägre anslutningskostnad för boende som önskar en högre IT hastighet. Denna Fiberinstallation gjordes till ett rabatterat pris om cirka 30 000 SEK för hela huset och alla lägenheter år 2023.

2024 installerades som beskrivet Solceller på takets Södra sida samtidigt som då det skedde en närmare detaljkontroll av takets Södra sida och en okulär kontroll av takets Norra sida. I samband med hela projektet byttes även alla elmätare till IT kopplad el-mätning en för varje lägenhet mot Infometric AB, genom Telge Energi AB. Kostnader för detta som var ett för Blåvingen stort projekt kan redovisas detaljerat separat. Men har uppgått till cirka 0,7 mkr.

2024 Utfördes en större renovering av en vattenläckande innergård över garage. Genom inköpt hel entreprenad genom lokala företaget Styrhytten AB. Återställning av gårdsytorna gjordes löpande genom fastighetens boende.

Förklarande text
I K3 förväntas noter mer omfattande. Här förklaras i text och tabeller hur man har värderat tillgångar och hur avskrivningar gjorts. Under K3 skriver man ofta av byggnadskomponenter var för sig (t.ex. tak, hiss, fönster), vilket kräver tydliga tabeller.

Styrelsen har löpande 2025 gjort kontroller av fastighetens status löpande och behov av eventuella renoveringar och uppdateringar. Exempelvis har leverantör av service av hissar skett med byte från Amsler hiss AB i Sthlm till mer lokala PW hiss och El AB vilka är mer lokaltförankrade och kan ge en service till lägre löpande kostnader. Exempelvis att inte behöva resa till Sthlm för att inhämta material.

Det är sammanfattande en mycket solid ekonomisk position för en bostadsrättsförening.

Att ha en belåningsgrad på endast 10 % av taxeringsvärdet ger föreningen en enorm finansiell styrka och flexibilitet.

När man tillämpar K3-regelverket med den strategi vi beskriver, blir kopplingen mellan siffror och text extra viktig på följande sätt:

1. Strategin i Förvaltningsberättelsen.
Att föreningen prioriterar amortering men har utrymme för tilläggslån. Genom att skriva ut detta skapas förståelse hos medlemmarna för att:
o Likabehandlingsprincipen värnas: Ni förklarar att framtida stora investeringar kan lånefinansieras så att inte dagens medlemmar ensamma betalar för åtgärder som håller i 50 år, utan att kostnaden fördelas över tid via räntor och framtida amorteringar.

o Finansiell reserv: Ni visar att det finns ett betydande "låneutrymme" som fungerar som en krockkudde.

2. Kassaflödesanalysen (Siffrorna)
I K3 är kassaflödesanalysen obligatorisk. Den visar tydligt:

o Hur mycket likvida medel som genereras i den löpande verksamheten.
o Hur stora belopp som faktiskt går till amortering.

20260602134 28

o Detta ger medlemmarna en direkt inblick i hur skulden minskar år för år, vilket bekräftar er strategi.

3. Komponentavskrivningar och underhåll
Eftersom ni planerar för "större åtgärder" vid behov, är K3 fördelaktigt:

o Under K3 delas byggnaden upp i komponenter (tak, fönster, stammar).
o När det sker en stor investering (t.ex. ett stambyte) tas den gamla komponenten bort och den nya läggs upp som en tillgång som skrivs av över sin faktiska livslängd.
o Detta gör att resultatet inte "dippar" dramatiskt ett enskilt år som det kan göra i andra redovisningsformer, vilket stämmer väl överens med vår önskan om en jämn belastning mellan generationer av delägare.

Sammanfattningsvis:
Text i årsredovisningen kommunicerar långsiktiga strategi. Samtidigt som siffrorna (särskilt kassaflödesanalysen och balansräkningen) bevisar att föreningen har de ekonomiska musklerna att genomföra den.

En K3-kontext i denna förvaltningsmodell:

Amortering vs. Framtida Stambyte och fönsterbyte
Genom att amortera nu sänker Blåvingen föreningens räntekostnader löpande. När det väl är dags för stambyte om 10 år har BRF Blåvingen:

o Hög kreditvärdighet: Banken ser en förening med nästan noll i skuld, vilket ger bästa möjliga villkor för ett nytt lån.

o Utrymme i avgiften: Eftersom räntekostnaderna försvunnit eller minskat genom amortering, kan ni ta upp det nya lånet för stambytet utan att behöva chockhöja avgifterna för medlemmarna.

Komponentmetoden vid Stambyte (K3)
När vi väl gör stambytet om 10 år, hanterar K3 detta på ett sätt som gynnar "likabehandling":

o Aktivering: Kostnaden för stambytet bokförs som en tillgång (en ny komponent: "VVS-system").

o Avskrivning: Vi skriver sedan av denna kostnad över t.ex. 50 år. Det betyder att de som bor i huset om 20 eller 30 år är med och betalar för de rör de faktiskt använder, istället för att dagens medlemmar tar hela smällen direkt.

Fönsterrenovering om möjligt via ROT-avdrag
Här finns en viktig juridisk och redovisningsmässig poäng. En BRF kan aldrig få ROT-avdrag, eftersom det är en juridisk person. Däremot kan ni göra som ni föreslår genom att flytta underhållsansvaret:

o Strategin: Om stadgarna tillåter (eller ändras) så att medlemmarna själva ansvarar för fönstrens innerbågar eller ytskikt, kan de individuellt använda sitt ROT-avdrag för att anlita hantverkare.

o Fördelen: Föreningen slipper ta upp lån eller använda kassan för den delen av renoveringen, vilket sparar kollektivets pengar till det stora stambytet.

Ekonomisk logik i Blåvingens plan framgår av detta ovan beskrivna.

DEL C
Förvaltnings beskrivning: kortfattad för Kalenderår för 2025, det har löpande redovisats för boende i skriften "Fjärilsnytt" som utdelas i brevlådor cirka 10 månader per år.
Summerande nedan:
Januari
Rep två skadade elkablar efter skadegörelse i garage.
Februari
Info om kommande krav på Brottsregister påbörjat.
Info om kommande nytt serviceavtal Hiss med PW hiss och El AB
Nya Brandvarnare uppsatta på vinden
OVK kontroll utförd

20260602 13429

Mars
Påminnelse byta batteri egen brandvarnare i lägenhet
Info funktionskrav brevlåda enligt Postens krav
Info om nya kommande Stadgar
April
Info att PW Hiss nu tagit över Hiss service formellt 1/6
Nya Brandvarnare uppsatta i källaren
Påminnelse åter krav på byta batteri egen brandvarnare i lägenhet
Maj
Info om nya stadgar i kommande Föreningsstämma
Ny Nöd-Hisstelefon uppsatt av PW Hiss modern 4G (från tidigare 2G)
Info om egen målning av fönster
Info om nytt avtal Lindängen fastighets kontroller
Städdag i trädgård 22/5
Föreningsstämma BRF Blåvingen
Juni / Juli - uppehåll
Augusti
Info Extrastämma varför 15/10
Info Trädklippning på gården
Info vattenskada B porten risk för självriskkostnader kring 70000:-
September
Info höststädning 25/10
Oktober
Info om sopning garage
Extrastämma "stämma 2" den 25/12
November
Info Stamspolning som sedan flyttades tll 27/1-2026 pga. kommande helger
Information om politisk debatt om moms garageplatser eller ej
December
Info om lägenhet går ut till försäljning
Info om Årsavslut/Samling 5/12
Info om Avgift för lägenhet +5 % från 2026-01-01

20260602 13430

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (Tkr)	1 152	1 383	1 112	996
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-107	-56	146	120
Soliditet,(%)	47	46	44	49
Årsavgift/kvm totalyta (kr)	487	465	465	578
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	1 395	1 497	1 544	1 906
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	103	103	98	130
Räntekänslighet (%)	3	3	3	
Sparande/kvm (kr)	17		66	

Förändringar i eget kapital

	Inb insatser	*Yttre fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	463 384	679 990	1 965 877
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-205 300
Vid årets slut	**463 384**	**679 990**	**1 760 577**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 1 760 577 kronor, disponeras enligt följande:

balanserat resultat	1 965 877
årets resultat	-205 300
Totalt	1 760 577
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 760 577
Summa	1 760 577

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

20260602134431

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	*2*	1 152 177	1 383 262
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 152 177	1 383 262
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-895 202	-1 012 279
Personalkostnader	*4*	-27 459	-22 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-241 874	-282 190
Summa rörelsekostnader		-1 164 535	-1 317 394
Rörelseresultat		-12 358	65 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		616	3 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 961	-126 098
Summa finansiella poster		-95 345	-122 522
Resultat efter finansiella poster		-107 703	-56 654
Bokslutsdispositioner			
Förändring av fonder		-58 716	-54 114
Summa bokslutsdispositioner		-58 716	-54 114
Resultat före skatt		-166 419	-110 768
Skatter			
Skatt på årets resultat		-38 881	-33 716
Årets resultat		**-205 300**	**-144 484**

20260602134432

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	4 955 811	5 037 017
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	-	-
Förbättringsutgifter på annans fastighet	*5*	418 543	780 795
Summa materiella anläggningstillgångar		5 374 354	5 817 812
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*7*	2 200	2 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 200	2 200
Summa anläggningstillgångar		5 376 554	5 820 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		181 181	162 740
Övriga fordringar		171 227	4 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 557	35 486
Summa kortfristiga fordringar		380 965	203 161
Kassa och bank			
Kassa och bank		502 303	724 680
Summa kassa och bank		502 303	724 680
Summa omsättningstillgångar		883 268	927 841
SUMMA TILLGÅNGAR		6 259 822	6 747 853

20260602134333

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		463 384	463 384
Summa bundet eget kapital		463 384	463 384
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 704 583	2 790 351
Årets resultat		-205 300	-144 484
Summa fritt eget kapital		2 499 283	2 645 867
Summa eget kapital		2 962 667	3 109 251
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	2 849 052	3 044 052
Summa långfristiga skulder		2 849 052	3 044 052
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		48 555	169 693
Skatteskulder		1 601	2 093
Övriga skulder		109 550	139 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		288 397	283 319
Summa kortfristiga skulder		448 103	594 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 259 822	6 747 853

20260602 13434

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-12 359	65 868
Avskrivningar	-241 874	-282 190
	-254 233	-216 322
Erhållen ränta	-616	-3 576
Erlagd ränta	95 961	126 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-158 888**	**-93 800**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning kortfristiga fordringar	177 803	-43 930
Ökning kortfristiga skulder	146 449	320 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**165 364**	**182 668**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	**222 377**	**184 648**
Likvida medel vid årets början	**724 680**	**909 328**
Likvida medel vid årets slut	**502 303**	**724 680**

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

20260602134435

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*År*
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift/kvm = 1 023 120/2100kvm

Skuldsättning/kvm= 2 929 052/ 2100kvm

Värmekostnad/kvm= 217 300/2100kvm

Räntekänslighet %= 2 929 052* 1%= 29 290kr
Avgift höjs med 2,8% om räntan höjs med 1%= Lånen * 1% /Total årsavgift

Sparande/kvm = Årets resultat + Årets avskrivning - Intäkt som inte är del av den normala verksamheten

20260602134336

Not 2 Intäkternas fördelning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Intäkter per väsentligt intäktsslag		
Årsavgifter	909 079	870 684
Garage	113 982	116 608
Garage servitutsavtal		27 746
Elbilsladdning	32 161	47 911
Hushållsel	94 296	84 762
Sidointäkter	2 646	1 440
Övriga ersättningar och intäkter		234 097
Öres- och kronutjämning	13	14
Summa	**1 152 177**	**1 383 262**

Not 3 Specifikation av kostnader

Specifikation av driftskostnader	*2025*	*2024*
Avgift organisation	4 490	4 490
El	75 777	116 752
Nätavgifter Fortum	52 451	
Försäkring	43 255	40 785
Förvaltningsarvode	111 458	74 482
Kabel-TV	17 803	17 557
Sophämtning	38 221	36 468
Städning	25 375	23 625
Uppvärmning	217 300	216 821
Vatten	99 948	80 456
Övriga kostnader	33 937	33 299
Övriga främmande tjänster	31 305	18 332
Bankkostnader	3 140	3 163
Reparation och underhåll av lokaler	17 906	-
Telekommunikation	7 480	9 795
Informetric Laddboxar GPRS	7 008	4 848
Informetric Mätinsamling	2 232	3 185
Informetric Installation Servicekostnader	-	-
SUMMA DRIFTKOSTNADER	**789 086**	**684 058**

Specifikation av kostnader för reparation och underhåll m.m		
Hissar	45 601	22 943
Garageporten		66 349
Låskostnader	12 671	6 745
Övriga reparationer	9 418	217 783
Service värme/ventilation	38 426	14 400
Summa kostnader för rep och underhåll	**106 116**	**328 220**

Not 4
Not Personal

20260602134337

Personal

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Medelantalet anställda		
Summa		

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Löner och andra ersättningar:	24 967	20 802
Summa	**24 967**	**20 802**
Sociala kostnader	2 492	2 123
(varav pensionskostnader)		

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 125 559	9 125 559
-Värdeändring av anskaffningsvärde pga momsavdrag	-201 584	
	8 923 975	9 125 559
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 607 747	-3 325 557
-Årets avskrivning enligt plan	-241 874	-282 190
	-3 849 621	-3 607 747
Redovisat värde vid årets slut	**5 074 354**	**5 517 812**
Mark		
Anskaffningsvärde	300 000	300 000
Taxeringsvärde		
Mark	8 200 000	8 200 000
Byggnad	18 038 000	18 038 000
SUMMA	**26 238 000**	**26 238 000**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	497 566	497 566
Vid årets slut	497 566	497 566
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-497 566	-497 566
Vid årets slut	-497 566	-497 566
Redovisat värde vid årets slut	-	-

20260602213438

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 200	2 200
Redovisat värde vid årets slut	**2 200**	**2 200**

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
Kortfristig del	100 000
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen	400 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	2 449 052
Total skuldbelopp vid årets slut	**2 949 052**

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	7 809 000	7 809 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 10 Rapport om årsbokslutet

För denna årsredovisning har en Rapport om årsredovisning upprättats av:

Helene Karlsson, EkonomiHuset Södertälje AB,

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

20261001008446

Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagenoch god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Södertälje april 2026-04-23

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-23

Kenneth Svärd , ordf.

Lola Rosendahl Kassör

Gun-Britt Johansson Sekreterare

Bror Gustafsson Ledamot

Majt Nilsson Ledamot

Tommy Lindberg Suppleant

Annika Herbst Suppleant

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredoivisning har angivits 2026-04-23

Lars Hjerpe
Av Föreningen Vald revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

20260602134441

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Blåvingen, org nr 716416-7582

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd till att granska Bostadsrättsföreningen Blåvingens räkenskaper för år 2025, får efter avslutad granskning avge följande berättelse.

Räkenskaperna, vilka av mig detaljgranskats, är förda med ordning och noggrannhet. Räkenskapsposterna äro behörigen verifierade. I bank innestående medel har avstämts. Föreningens brandförsäkringshandlingar har genomgåtts och försäkrade genom fullvärde.

Av styrelsens och föreningsstämmans protokoll har jag även tagit del. Beträffande resultatet av föreningens verksamhet under 2025, även som den ekonomiska ställningen vid årets slut, hänvisar jag till styrelsens berättelse med däri intagna resultat- samt balansräkning. Berättelsens uppgifter har av mig kontrollerats och var i överensstämmelse med bokslutet.

Då jag vid revisionen icke funnit anledning till erinran mot räkenskaperna eller förvaltningen, tillstyrker jag

att balans- och resultaträkningen per 31.12.2025 fastställes

att styrelsen och räkenskapsföraren beviljas full ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Södertälje 2026-04-23

Lars Hjerpe

Lars Hjerpe
Av föreningen utsedd revisor