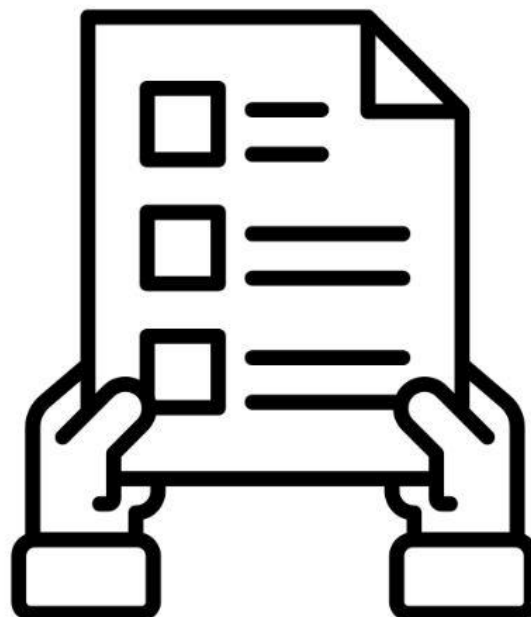
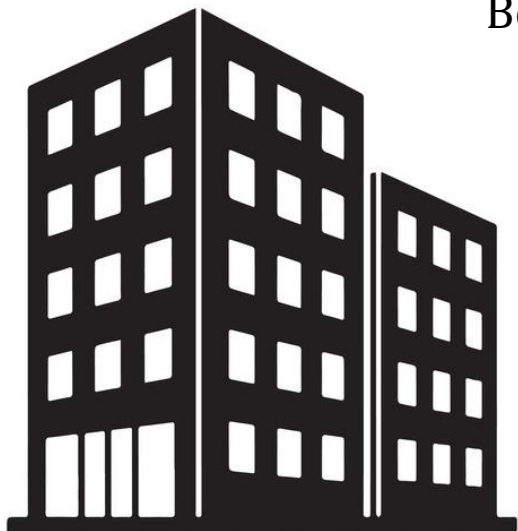


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Blombacken
769600-4436



STORHOLMEN

förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	4

Ekonomi

Resultaträkning	5
Balansräkning – Tillgångar	6
Balansräkning – Eget kapital och skulder	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	13

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Blombacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte är i Södertälje. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsläget eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kättingen 2, Högbergsgatan 15-19, Södertälje.

Fastighetens taxeringsvärde: 38 200 000 kr, varav byggnadsvärde 30 000 000 kr. Föreningen äger fastigheten, vars markareal uppgår till 4 174 kvm. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2547 kvm, varav 1950 kvm utgör lägenhetsyta. Föreningen har 23 lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring (samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg och Partners Insurance Consulting AB).

Föreningen har äganderätt till marken.

Styrelsen

De som ingått i styrelsen under verksamhetsåret är:

Sören Bergkvist / Ledamot (Ordförande)

Gunilla Jenby / Ledamot (Kassör)

Jolanta Puzio-Bergkvist / Ledamot (Sekreterare)

Ajla Hadzijahic Alic / Ledamot (Fastighet)

Annette Lind Solbjerg / Ledamot (Aktivitet)

Piotr Szczepaniak / Suppleant

Alen Fatic / Suppleant

Revisor

Jens Forneng, LR Nolér AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen som beställdes från HSB 2014 är genomgången och uppdaterad. Två lägenhetsöverlåtelse har genomförts under 2025. Från 1a April genomfördes en höjning av avgiften med 4%.

Under hösten fick vi besked om en nödvändig uppdatering (mjukvara) / utbyte av våra laddstolpar. Vi tog beslut om att enbart ersätta 6st av 16st pga vårt ansträngda ekonomiska läge. Installationen genomfördes under december månad. Naturvårdsverket har beviljat ersättning för 50% av totalkostnaden, upplupen intäkt för 2025. Vi hade under året två händelser kopplat till blåsig väder/storm, där takdelar blåste ner, vilket föranledde extra kostnader för åtgärder. Föreningen har haft förhöjda kostnader till följd av åtgärder i en av hissarna.

Blombackennytt skickades ut tre gånger till alla medlemmar. Under året genomfördes ett antal gemensamma aktiviteter både ute och inne. Vårstädning i maj, trädgårdskväll i juni, trivselkväll i augusti och höststädning i oktober. Året avslutades med Glöggafton i slutet av november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Antal överlåtelser: 2 st

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 987	1 914	1 893	1 799
Resultat efter finansiella poster	18	-113	48	-94
Soliditet (%)	46,8	46,5	46,2	45,6
Balansomslutning	28 290	28 486	28 880	29 222
Årsavgift/kvm (bostadsyta) (kr)	956	910	879	867
Skuldsättning/kvm (bostadsyta) (kr)	7 473	7 627	7 781	7 935
Skuldsättning/kvm (totalyta) (kr)	7 473	7 627	7 781	7 935
Elkostnad/kvm (totalyta) (kr)	36	28	41	47
Värmekostnad/kvm boyta (kr)	195	190	166	159
Vattenkostnad/kvm (totalyta) (kr)	64	45	20	32
Energikostnad/kvm (totalyta) (kr)	294	263	227	238
Sparande/kvm (totalyta) (kr)	225	142	314	282
Räntekänslighet (%)	7,8	8,4	8,8	9,2
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	93,0	83,0	85,0	94,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 1 950 kvm varav 1 950 kvm bostadsrättsyta och 0 kvm lokalyta.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 600 000	780 458	967 036	-113 037	13 234 457
Avsättning till fond för yttre underhåll		108 600	-108 600		0
Disposition av föregående års resultat:			-113 037	113 037	0
Årets resultat				17 748	17 748
Belopp vid årets utgång	11 600 000	889 058	745 399	17 748	13 252 205

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	745 400
Årets resultat	17 748
	763 148

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	114 600
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-126 282
I ny räkning överföres	774 830
	763 148

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 986 804	1 914 254
Övriga rörelseintäkter		6 609	235 163
Summa rörelseintäkter		1 993 413	2 149 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3	-1 220 205	-1 526 611
Personalkostnader	4	-58 331	-58 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 857	-310 279
Summa rörelsekostnader		-1 573 393	-1 895 221
Rörelseresultat		420 020	254 196
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 374	23 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-403 646	-390 363
Summa finansiella poster		-402 272	-367 233
Resultat efter finansiella poster		17 748	-113 037
Resultat före skatt		17 748	-113 037
Årets resultat		17 748	-113 037

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	27 160 418	27 455 275
Inventarier, verktyg och installationer	12	23 054	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 183 472	27 455 275
Summa anläggningstillgångar		27 183 472	27 455 275
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		24 327	8 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	90 759	46 474
Summa kortfristiga fordringar		115 086	55 309
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		991 073	975 910
Summa kassa och bank		991 073	975 910
Summa omsättningstillgångar		1 106 159	1 031 219
SUMMA TILLGÅNGAR		28 289 631	28 486 494

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 600 000	11 600 000
Fond för yttre underhåll		889 058	780 458
Summa bundet eget kapital		12 489 058	12 380 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		745 400	967 037
Årets resultat		17 748	-113 037
Summa fritt eget kapital		763 148	854 000
Summa eget kapital		13 252 206	13 234 458
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	4 551 273	14 572 542
Summa långfristiga skulder		4 551 273	14 572 542
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	10 021 269	300 000
Leverantörsskulder		208 004	143 306
Skatteskulder		4 430	2 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	252 449	233 920
Summa kortfristiga skulder		10 486 152	679 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 289 631	28 486 494

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		17 748	-113 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		294 857	310 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		312 605	197 242
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-59 777	150
Förändring av leverantörsskulder		64 698	55 144
Förändring av kortfristiga skulder		20 691	-36 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten		338 217	215 991
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 054	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 054	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		15 163	-84 009
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		975 910	1 059 919
Likvida medel vid årets slut		991 073	975 910

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Markanläggningar 20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta alternativt bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procent föreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas del av föreningens totala intäkter och denna presenteras i procent.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 863 720	1 774 692
Hyror garage och parkeringsplatser	106 150	138 100
Uteblivna hyror garage	0	-15 350
Elavgift laddstolpe	12 818	14 281
Pant & överlåtelseavgifter	4 116	2 531
	1 986 804	1 914 254

Not 3 Driftskostnader och övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel material & beställningar	2 777	7 037
Hyror p-platser	0	63 183
El	69 307	53 883
Värme	379 337	370 653
Vatten och avlopp	124 654	88 649
Sophantering	38 464	40 265
Snöröjning	17 263	20 949
Trädgårdsskötsel	0	15 365
Bevakning/jour	2 051	2 051
Trappstädning	37 651	37 798
Reparationer	66 912	44 575
Planerat underhåll	126 282	80 208
Skadedjurshantering	13 581	131 063
Övriga driftkostnader	3 641	0
Hisskostnader	16 585	14 339
Tillsyn	2 960	2 876
Fastighetsavgift	36 450	41 129
Fastighetsförsäkringar	50 554	51 855
Bredband	115 102	101 769
Kostnader föreningsstämma	5 816	13 957
Arvode förvaltning fast	33 228	32 107
Arvode förvaltning beställningar	46 499	46 609
Revisionsarvode	19 625	16 875
Bankkostnader	4 321	2 419
Övriga kostnader	1 190	9 371
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	5 955	2 526
	1 220 205	1 291 511

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	47 500	47 500
Sociala avgifter	10 831	10 831
	58 331	58 331

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 319 360	33 319 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 319 360	33 319 360
Ingående avskrivningar	-5 864 084	-5 553 805
Årets avskrivningar	-294 857	-310 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 158 941	-5 864 084
Utgående redovisat värde	27 160 419	27 455 276
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	9 200 000
	38 200 000	36 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	17 124	16 308
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 635	30 166
	90 759	46 474

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	1,33	2026-03-30	5 052 263	5 152 263
Stadshypotek	4,07	2026-03-01	4 869 006	4 969 006
Stadshypotek	2,88	2027-04-30	4 651 273	4 751 273
			14 572 542	14 872 542

Kortfristig del av långfristig skuld 10 021 269 300 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld. Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgår till 13 072 542kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 659 000	23 659 000
	23 659 000	23 659 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	40 681	41 530
Förutbetalda intäkter	183 404	174 890
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader	10 864	0
	252 449	233 920

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har skett en avgiftshöjning om 6% från den 2026-01-01 och en till höjning om 6% från den 2026-04-01.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	23 054	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 054	0
Utgående redovisat värde	23 054	0

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen den 2026-05-05

Sören Bergkvist
Ordförande

Gunilla Jenby
Ledamot

Jolanta Puzio-Bergkvist
Ledamot

Ajla Hadzijahic Alic
Ledamot

Annette Lind Solbjerg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

LR Nolér AB

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

Börje Axelsson
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SÖREN BERGKVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 688ea97e5856d6[...]cde083ec52968

IP: 138.106.xxx.xxx

2026-05-06 08:12:35 UTC



Gunilla Jenby

Styrelseledamot

Serienummer: bd31e8f3ef3274[...]8ce7e6885dfbf

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-05-06 09:28:36 UTC



JOLANTA EWA PUZIO BERGKVIST

Styrelseledamot

Serienummer: a35ee1b35900bb[...]25fa82c25334c

IP: 195.60.xxx.xxx

2026-05-06 11:00:59 UTC



AJLA HADZIJAHIC ALIC

Styrelseledamot

Serienummer: 84c413b5e3a6cc[...]0235e20b34bb5

IP: 95.198.xxx.xxx

2026-05-06 12:13:20 UTC



Annette Lind Solbjerg

Styrelseledamot

Serienummer: cd91621ec59832[...]dc2ef75c3e948

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-05-06 15:22:35 UTC



BÖRJE AXELSSON

Intern Revisor

Serienummer: 7946eb601451e9[...]8d4d218446574

IP: 188.150.xxx.xxx

2026-05-07 14:50:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jens Gunnar Forneng

Extern Revisor

Serienummer: 5058dc3009ec26[...]cdc03f1603d97

IP: 85.24.xxx.xxx

2026-05-07 19:42:25 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.