



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåsippan

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## 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 Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-12 hos Bolagsverket.

### Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsängen 7:8	1977	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1978.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 655 kvm 1 lokal och 5 bostadsrättslokaler och en mindre källarlokal om totalt 3 106 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 761 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Kristian Zeman	Ordförande
Viktor Hedin	Styrelseledamot
Margareta Eriksson	Styrelseledamot
Manne Bouveng	Suppleant

### Valberedning

Bengt Edgren  
Gunilla Drakenmark

### Firmateckning

Firman tecknas av två av ledamöterna i förening.

## Revisorer

Niklas Feiff Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2011 ● Montering av skyddsskikt på Folktandvårdens tak. Renovering av fastighetens värmesystem.
- 2012 ● Ombyggnad av takkupa som läckt in vatten i lägenhet.
- 2013 ● Inköp och montering av nytt passersystem. Montering av skyddsskikt i gesimsrännan på taket. Borttagning av mossor på taket.
- 2014 ● Inköp och montering av grind ut mot Vretgränd. Byte av jalousier på Folktandvårdens fönster.
- 2015 ● Byte av ventilationsaggregat till kommunens lokaler. Renovering av bastu.
- 2016 ● Byte av alla liggande avloppsrör i källaren.
- 2019 ● Byte av fjärrvärmecentral. Byte av ventilationsaggregat till lokalerna på Vretgränd.
- 2020 ● Byggt tre nya lägenheter på Folktandvårdens tak. Ny hiss trapphus A. Byte av takpannor, papp och plåtdetaljer. Byte av fönster. Åtgärdande av sprickor i fasad och sockel.
- 2021 ● Byte av dörrar soprum. Asfaltering av håligheter vid soprum samt ny ramp. Byte av hissdator 9B. Fullservice av motorn till den automatiska grinden i portiken.
- 2022 ● Byte av avloppsrör som går under portiken vid soprummet. Fullservice av båda tvättmaskinerna. Rensat ventilationskanalerna i alla lägenheter. Byte dörr till basturum. Ny golvbrunn i undercentral. Rensat gesimsrännan. Ny asfaltsbula till soprum. Ny kabeldragning till taggläsare grind. Service av automatisk dörrarm till soprum. OVK.
- 2023 ● Åtgärdat upphöjda klinkers i tvättstugan. Lagat avlopp i tvättstugan. Åtgärdat vattenskada 9C. Kompletterande åtgärder till OVK. Byte av batteri i centralt brandlarm. Service av grind i portiken. Reparation av trappbelysning 9B. Byte av fläktmotor, Folktandvården. Justering av värme i kommunens lokaler. Service av fjärrvärmepump.
- 2024 ● Målning källargångar. Integrering cirkulationspumpen till fjärrvärmens. Installerat seriekopplade brandvarnare i alla trapphus. Monterat ramlås på cykelställen. Installerat inbrottsalarm i källaren.
- 2025 ● Elstambyte. Reparation av fasad och fönsterfoder på taklägenheters balkonger. Åtgärdande av vattenskada. Renovering av motorvärmare. Brytskydd till grind. Magnetlås till grind. Renovering av tvättmaskiner.

### Planerade underhåll

- 2026 ● Installation av en vattenbehandlingsenhet (Protektor) för radiatorvatten.
- 2028 ● Kall- och varmvattenledningar, avloppsstammar

### Övrig verksamhetsinformation

En bostadsrättsförening betraktas som "äкта" om hyresvärdena för bostadsrättslägenheterna är minst 60 procent av de totala hyresvärdena, enligt de nivåer som fastställs i fastighetstaxeringen. Detta uppfylls inte i Brf Blåsippan. Föreningen är därför att betrakta som ett oäkta bostadsföretag. Detta har konsekvenser vid beskattningen både för föreningen och för medlemmarna. Föreningen beskattas som näringsverksamhet vilket innebär att både föreningen och bostadsrättshavaren beskattas högre än i en äkta förening. Nivån på föreningens årsavgifter befinner sig under marknadsmässig hyra vilket gör att föreningens fysiska medlemmar förmånsbeskattas varje år.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Redovisningen har anpassats inför de nya redovisningsreglerna K3.

#### Övriga uppgifter

Det har inte skett någon förändring kring tvisten med Skatteverket angående klassificering av föreningen såsom oäkta. Styrelsen fortsätter att arbeta med detta under kommande år. Ett förslag som alltjämt utreds är s.k. tredimensionell fastighetsbildning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 52 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	5 736 116	5 637 580	5 120 625
Resultat efter fin. poster	424 168	1 733 607	1 066 646
Soliditet (%)	33	33	29
Yttre fond	5 462 497	4 350 500	1 830 500
Taxeringsvärde	125 400 000	127 600 000	127 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	358	358	358
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	15,6	16,8	19,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 944	3 944	4 320
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 817	1 817	1 728
Sparande / kvm totalyta, kr	126	317	124
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	75	82
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	107	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	36	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	218	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	-	-
Räntekänslighet (%)	11,0	11,0	12,0

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 652 905	-	-	8 652 905
Fond, yttre underhåll	4 350 500	-148 003	1 260 000	5 462 497
Balanserat resultat	-8 009 272	1 881 610	-1 260 000	-7 387 662
Årets resultat	1 733 607	-1 733 607	424 168	424 168
<b>Eget kapital</b>	<b>6 727 740</b>	<b>0</b>	<b>424 168</b>	<b>7 151 908</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 127 662
Årets resultat	424 168
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 260 000
<b>Totalt</b>	<b>-6 963 494</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-6 963 494</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 736 115	5 637 580
Övriga rörelseintäkter	3	335 282	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 071 397</b>	<b>5 637 580</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 873 271	-2 970 880
Övriga externa kostnader	9	-190 112	-179 089
Personalkostnader	10	-344 764	-262 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 288	-242 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 711 435</b>	<b>-3 655 070</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 359 963</b>	<b>1 982 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 826	167 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-294 404	-408 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-285 578</b>	<b>-241 020</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 074 385</b>	<b>1 741 490</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		0	1 046 493
<b>Skatt</b>		-1 650 217	-1 054 376
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>424 168</b>	<b>1 733 607</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	15 691 815	15 702 040
Maskiner och inventarier	13	0	293 063
Pågående projekt	14	490 798	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 182 613</b>	<b>15 995 103</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 182 613</b>	<b>15 995 103</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		508 149	2 570
Övriga fordringar	15	4 161 967	3 355 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	156 085	155 094
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 826 201</b>	<b>3 513 184</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 826 201</b>	<b>3 513 184</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 008 814</b>	<b>19 508 287</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 652 905	8 652 905
Fond för yttre underhåll		5 462 497	4 350 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 115 402</b>	<b>13 003 405</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		55 012	55 012
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>55 012</b>	<b>55 012</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-7 387 662	-8 009 272
Årets resultat		424 168	1 733 607
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 963 494</b>	<b>-6 275 665</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 206 920</b>	<b>6 782 752</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 470 000	10 470 000
Leverantörsskulder		216 433	259 808
Skatteskulder		792 481	325 140
Övriga kortfristiga skulder		676 796	186 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 646 185	1 484 290
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 801 895</b>	<b>12 725 535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 008 814</b>	<b>19 508 287</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 359 963</b>	<b>1 982 510</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	303 288	242 580
	<b>2 663 251</b>	<b>2 225 090</b>
Erhållen ränta	8 826	22 068
Erlagd ränta	-294 852	-411 952
Betald inkomstskatt	-1 650 217	-1 054 376
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>727 008</b>	<b>780 830</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-469 384	1 321 061
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 076 807	191 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 334 431</b>	<b>2 293 553</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-490 798	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	407 135
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-490 798</b>	<b>407 135</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>843 633</b>	<b>1 700 688</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 233 653</b>	<b>1 532 966</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 077 286</b>	<b>3 233 653</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Blåsippan 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 kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,90 %
Yttertak	1,87 %
Fasader	1,31 %
Balkonger	6,54 %
Fönster	1,19 %
Stamledningar VA	13,08 %
Stamledningar Värme	1,87 %
Styr & övervakning	4,36 %
Ventilation	3,27 %
El	1,45 %
Hissar	13,08 %

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	949 848	949 848
Årsavgifter lokaler	3 459 636	4 612 848
Årsavgifter lokaler, moms	1 251 279	0
Hysesintäkter p-plats	42 000	42 000
Hysesintäkter förråd	16 944	16 944
Hysesintäkter övr objekt	15 216	15 519
Påminnelseavgift	120	420
Administrativ avgift	1 078	0
Öres- och kronutjämning	-6	1
<b>Summa</b>	<b>5 736 115</b>	<b>5 637 580</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	0	0
Försäkringsersättning	335 282	0
<b>Summa</b>	<b>335 282</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	118 848	114 224
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 704	28 670
Larm och bevakning	6 420	6 609
Städning enligt avtal	86 044	85 374
Hissbesiktning	11 156	0
Myndighetstillsyn	1 428	1 395
Garage/parkering	2 391	0
Snöröjning/sandning	10 140	0
Serviceavtal	62 119	39 159
Serviceavtal, hissar	22 774	0
Förbrukningsmaterial	9 543	19 700
<b>Summa</b>	<b>335 567</b>	<b>295 131</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 623	268 114
Hyseslokaler	3 663	0
Tvättstuga	9 965	11 895
Dörrar och lås/porttele	43 325	0
VVS	36 218	15 669
Värmeanläggning/undercentral	158 036	0
Ventilation	0	42 294
Elinstallationer	90 380	0
Hissar	11 439	60 228
Mark/gård/utemiljö	3 900	0
Vattenskada	54 177	0
<b>Summa</b>	<b>421 727</b>	<b>398 200</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	104 250
Värmeanläggning	0	43 753
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>148 003</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	433 486	434 281
Uppvärmning	563 766	614 215
Vatten	222 709	207 629
Sophämtning/renhållning	77 493	91 848
<b>Summa</b>	<b>1 297 454</b>	<b>1 347 974</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 619	93 262
Kabel-TV	68 564	68 529
Fastighetsskatt	654 340	619 781
<b>Summa</b>	<b>818 523</b>	<b>781 572</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Revisionsarvoden extern revisor	47 456	23 937
Fritids och trivselkostnader	15 667	0
Föreningskostnader	19 250	25 813
Förvaltningsarvode enl avtal	72 918	72 212
Korttidsinventarier	6 390	0
Administration	23 528	46 627
Konsultkostnader	4 165	10 500
<b>Summa</b>	<b>190 112</b>	<b>179 089</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	262 500	200 000
Arbetsgivaravgifter	82 264	62 522
<b>Summa</b>	<b>344 764</b>	<b>262 522</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	289 907	403 532
Dröjsmålsränta	4	131
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 493	5 095
<b>Summa</b>	<b>294 404</b>	<b>408 758</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 444 005	22 544 580
Omklassificering	-	-100 575
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 444 005</b>	<b>22 444 005</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 741 965	-6 570 915
Årets avskrivning	-296 316	-171 050
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 038 281</b>	<b>-6 741 965</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>15 405 724</b>	<b>15 702 040</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 488 800</i>	<i>2 488 800</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	53 400 000	59 600 000
<b>Summa</b>	<b>125 400 000</b>	<b>127 600 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	700 602	600 027
Omklassificering	-	100 575
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>700 602</b>	<b>700 602</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-407 539	-336 009
Årets avskrivning	-31 176	-71 530
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-438 715</b>	<b>-407 539</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>261 887</b>	<b>293 063</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	490 798	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>490 798</b>	<b>0</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	84 681	121 867
Transaktionskonto	3 018 895	2 165 457
Borgo räntekonto	1 058 391	1 068 197
<b>Summa</b>	<b>4 161 967</b>	<b>3 355 520</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 827	12 622
Förutbet fast skötsel	25 332	29 712
Förutbet försäkr premier	96 418	95 619
Förutbet kabel-TV	14 508	17 141
<b>Summa</b>	<b>156 085</b>	<b>155 094</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-04-28	2,34 %	6 000 000	6 000 000
SEB	2026-04-28	2,34 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2026-04-28	2,34 %	1 470 000	1 470 000
<b>Summa</b>			<b>10 470 000</b>	<b>10 470 000</b>
Varav kortfristig del			10 470 000	10 470 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 470 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	8 823	7 419
Uppl kostnad Städning entrepr	7 040	7 170
Uppl kostn el	32 817	36 212
Uppl kostnad Värme	62 472	78 212
Uppl kostn räntor	5 028	0
Uppl kostnad arvoden	200 000	137 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	62 840	43 203
Uppl ränta bokslut	0	5 476
Förutbet hyror/avgifter	1 267 165	1 169 098
<b>Summa</b>	<b>1 646 185</b>	<b>1 484 290</b>

### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

13 327 000

2024-12-31

13 327 000

### NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-12.

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

Uppsala

---

Kristian Zeman  
Ordförande

---

Margareta Eriksson  
Styrelseledamot

---

Viktor Hedin  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

15.06.2026 13:55

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.06.2026 07:42

**DOCUMENT ID:**

rJWTezpWzx

**ENVELOPE ID:**

HyZTgzaZfg-rJWTezpWzx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Blåsippan, 717600-2553 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

**SHA-512:**

9fc097b0ca715a030d0668ef3b7d41a890d574937a330a

c44a5a0991b4cf42f37cd58587b8864d6b75b375c1660a

8b2e7fcc733ec5a9e4fd182d22d6c1dbff56

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. KRISTIAN ZEMAN kristian.zeman@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 08:56 15.06.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.110.242
2. Viktor Hedin viktor.hedin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 09:33 15.06.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.140
3. MARGARETA ELISABET E RIKSSON margerix@me.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 11:21 15.06.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.89.208
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 13:55 15.06.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.183.167

\* 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 Blåsippan, org.nr 717600-2553

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåsippan för år 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 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Blåsippan 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 13:54

### SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.06.2026 07:42

### DOCUMENT ID:

SyZagfaZMx

### ENVELOPE ID:

SJgZpIMp-ze-SyZagfaZMx

### DOCUMENT NAME:

Brf Blåsippan Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

### SHA-512:

5c0fab91b8f74a75b2b866a62a1420ae8acc94d0c685d  
bb4af3974c8583e9afd48a3e27bc1ce9e78fce4db60b49a  
c246ba250e81a42d09a77e8d83e7dc25c8f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	15.06.2026 13:54 15.06.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.183.167

\* 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



PAeS  
sealed