Årsredovisning 2025

Brf Blompottan nr 2

716417-7102



SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Blompottan nr 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 20**

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

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.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-07-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Fastigheten

Fastigheten med beteckningen Blompottan 16 inom Stockholms kommun förvärvades år 1984 och på denna uppförda byggnad färdigställdes för inflyttning år 1985. Byggnaden har fyra trappuppgångar med hiss till sex respektive sju våningsplan. För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme samt utrustad med värmepumpar för återvinning av energi ur ventilationsluften.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Inom fastigheten upplåter föreningen med bostadsrätt 56 bostadslägenheter och 39 garageplatser. Vidare disponerar föreningen genom servitutsavtal 7 garageplatser inom grannfastigheten Blompottan 8, som upplåts med hyresrätt i första hand till medlemmar. Flertalet garageplatser är utrustade med laddbox för elbil. Installation utfördes under åren 2021 och 2022.

Inom ett gårdshus inryms tvättstuga samt en träfflokal. Genom servitutsavtal disponerar föreningen även en bastu- och poolanläggning inrymd i del av fastigheten Blompottan 4. Dessa anläggningar utnyttjas gemensamt med grannföreningen Brf Blompottan nr 1.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7 st	2 st	14 st	22 st	11 st

Skatteverkets lägenhetsnummer tillämpas parallellt med våra egna lägenhetsnummer. Lista med dessa nummer finns anslagna i varje trappuppgång.

Samtliga lägenheter är via Tele2 (fd Comhem) gruppavtal anslutna till kabel-TV-nätet. Nu finns 17 st digitala TV-kanaler där kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Fler kanaler och andra digitala tjänster kan väljas till och bekostas individuellt genom Tele2. Avtalet förlängs med 3 år och fortsätter att gälla till 2029-10-31.

Äkta fibernät med fiber fram till samtliga lägenheter är installerat sedan 2013-01-31. Gruppavtal är tecknat med Bredband2 (fd Stockholms Stadsnät) för Internet och IP-telefoni. From 2023-02-01 är det 1000/1000Mbit som ingår i årsavgiften. För IP-telefoni betalas endast samtalskostnaden. IP-TV utöver de fria kanalerna (SVT1, SVT2, SVT24, SVTB, Kunskapskanalen, TV4 och TV6) kan tecknas och bekostas separat av varje medlem. Avtalet med Bredband2 är förlängt till 2027.

Föreningens hemsida har adress www.blompottan2.se.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 95 bostadsrätter, varav 39 st är garage. Byggnadens totalyta är 6 578kvm, varav 5 663 kvm utgör bostadsyta och 915 kvm utgör lokalyta (garage).

Styrelsens sammansättning

Sead Omérov	Ordförande
Ann Sonesson	Kassör
George Homsi	Styrelseledamot
Karl-Gunnar Karlsson	Styrelseledamot
Kristin Uglar	Styrelseledamot
Cecilia Fraenkel	Suppleant
Lars-Göran Thureson	Suppleant
Malin Hanno	Suppleant

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Valberedning

Ewa Thuresson (sammankallande), Erik Hörstadius, Dag Olstedt, Judit Weibull

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Eva Birgitta Enskär	Extern revisor	Trifiden AB
Eva M Koff	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-22. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Utförda historiska underhåll

2016
- Ommålning av yttertaket på sydsidan, förstärkt tak-säkerhet
- Poolen helrenoverad bl a nytt tätskikt, ny ventilation, lagt klinker

2018
- Dränering runt poolhuset, ny fuktspärr
- Ny ventilationsanläggning i poolområde
- OVK utförd

2019
- Energideklaration utförd (10-års intervall)
- Hissrenovering

2020
- Målning av samtliga entréer
- Radonmätning utförd

2021
- Matavfallskärl installerade i soprum
- Förstärkning av brytskydd på dörrar till cykelrum och UC
- El-Laddboxar installerade i garaget

2022
- Nya stuprör mot gatan
- Stamrensning
- OVK utförd

2023
- Byte till LED-belysning i garage och tvättstuga
- Sopkaruseller ersatta av sopkärl i 4 soprum

2024
- Installation av porttelefoner

2025
- Uppgradering av nödtelefoner till 4G i samtliga hissar
- Ny tryckstegringsanläggning
- Uppfräschning av gården. Stenläggning med kattskallar
- Spolning samt filmning av stammar
- Renovering av taket i poolområdet
- Byte till LED-belysning i trapphus och på gården

Planerade underhåll

2026
- Åtgärda avrinning av regnvatten från terrasser (takvåningar)
- Renovering av soprum inför 2027 års nya regler
- OVK
- Åtgärda pumpgrop i garaget. Bila betong, byta rör och ny pump

2027
- Översyn av ventilationssystem
- Byte fjärrvärmecentral
- Nya tvättmaskiner

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighets
Hissar	ITK AB
Poolservice	Poolwater Nordic AB
Städning	Saltis Städ AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften för lägenheter höjdes fom 1 januari 2025 med 5% . Under året har ett antal planerade underhållsarbeten genomförts, bla av pooltaket och ytterdörrar samt hissarnas nödtelefon har uppgraderats till 4G. Underhållsarbeten, reparationer och några vattenskador har belastat resultatet under året.

Underhållsplanen har genomlysts och uppdaterats.

Förändringar i avtal

Nabo upphandlade under 2025 för sina medlemmar stamspolningstjänster av Swoosh AB och föreningen anlitade Swoosh AB för stamspolning och filmning av samtliga väsentliga stammar under senhösten.

CWS Hygien AB har anlitats för att leverera mattor till hissar och entréplanen.

Övriga uppgifter

Innergården har uppfräschats med stenläggning av kattskallar på två områden. En stor lönn har fällts för att förhindra skador på fundamentet.

Tillsynen och skötsel av innergården och dess trädgårdsanläggningar har utförts huvudsakligen av en trädgårdsgrupp, sammansatt av ett antal frivilliga medlemmar. Även andra uppgifter, som reparationer av lås och dörrar har på frivillighetens grund utförts av enskilda medlemmar.

Vidare har föreningen genom frivilliga initiativ ombesörjt snöröjning och halkbekämpning på gården. Därigenom har åtgärder kunnat sättas in direkt efter ett snöfall.

Vårstädning av gården utfördes den 29 april och höststädning den 15 november med god anslutning av medlemmarna vid båda tillfällena. Det engagemang som visas och de insatser som görs av medlemmarna på frivillig basis är av stor betydelse. Det håller kostnaderna nere, bevarar gården och fastigheten i övrigt i gott skick, befrämjar en god sammanhållning i föreningen och visar ansvarstagande för våra gemensamma tillgångar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 819 584	3 736 607	3 330 130	3 096 497
Resultat efter fin. poster	-297 116	-276 075	372 246	-344 109
Soliditet (%)	98	98	97	97
Yttre fond	671 205	745 422	395 422	715 137
Taxeringsvärde	284 600 000	292 750 000	292 750 000	292 750 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	602	573	527	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	93,0	86,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	0	108	125	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	0	93	108	-
Sparande / kvm totalyta, kr	96	115	58	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	70	65	67	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	98	104	96	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	25	18	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	195	181	-
Räntekänslighet (%)	-	0,18	0,23	-

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 el (totalt 26 191 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på fler reparationer och renoveringar gjorda under året än vad föreningen hade tagit höjd för. Bland annat har hissar renoverats och taket i poolområdet reparerats. Två vattenskador har ytterligare förorsakat oförutsedda kostnader.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	59 240 001	-	-	59 240 001
Fond, yttre underhåll	745 422	-	-74 217	671 205
Balanserat resultat	380 617	-276 075	74 217	178 759
Årets resultat	-276 075	276 075	-297 116	-297 116
Eget kapital	**60 089 965**	**0**	**-297 116**	**59 792 849**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	178 759
Årets resultat	-297 116
Totalt	**-118 357**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	350 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-431 187
Balanseras i ny räkning	-37 170
	-118 357

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

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 819 584	3 736 607
Övriga rörelseintäkter	3	3 906	3 870
Summa rörelseintäkter		**3 823 490**	**3 740 477**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 344 779	-3 265 417
Övriga externa kostnader	9	-269 154	-234 245
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499 032	-500 232
Summa rörelsekostnader		**-4 112 965**	**-3 999 894**
RÖRELSERESULTAT		**-289 476**	**-259 417**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 237	17 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-20 878	-34 572
Summa finansiella poster		**-7 641**	**-16 658**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-297 116**	**-276 075**
ÅRETS RESULTAT		**-297 116**	**-276 075**

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	59 659 963	60 156 763
Maskiner och inventarier	12	12 844	15 076
Summa materiella anläggningstillgångar		**59 672 807**	**60 171 839**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**59 672 807**	**60 171 839**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 789	21 790
Övriga fordringar	13	61 840	152 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	242 171	242 600
Summa kortfristiga fordringar		**327 800**	**416 647**
Kassa och bank			
Kassa och bank		786 380	959 738
Summa kassa och bank		**786 380**	**959 738**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 114 180**	**1 376 385**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 786 987**	**61 548 224**

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 240 001	59 240 001
Fond för yttre underhåll		671 205	745 422
Summa bundet eget kapital		**59 911 206**	**59 985 423**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		178 759	380 617
Årets resultat		-297 116	-276 075
Summa fritt eget kapital		**-118 357**	**104 542**
SUMMA EGET KAPITAL		**59 792 849**	**60 089 965**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	612 500
Leverantörsskulder		375 212	211 361
Skatteskulder		55 271	105 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	563 655	528 924
Summa kortfristiga skulder		**994 138**	**1 458 259**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 786 987**	**61 548 224**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-289 476**	**-259 417**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	499 032	500 232
	209 556	**240 815**
Erhållen ränta	4 108	8 995
Erlagd ränta	-23 811	-35 746
Erhållen utdelning	9 129	8 919
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**198 983**	**222 983**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	88 847	-25 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 313	-4 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**439 142**	**193 516**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-612 500	-95 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-612 500**	**-95 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-173 358**	**98 516**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**959 738**	**861 222**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**786 380**	**959 738**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blompottan nr 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 407 700	3 245 472
Övriga årsavgifter	116 076	110 916
Hyresintäkter, p-platser	223 200	206 400
Kabel-TV/Bredband	0	101 350
Utdebiterad el laddboxar	26 191	22 689
Övriga intäkter	40 642	37 970
Nycklar/lås vidarefakturering	5 775	11 810
Summa	**3 819 584**	**3 736 607**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-6	-7
Övriga intäkter	3 912	3 877
Summa	**3 906**	**3 870**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	135 709	133 371
Besiktning och service	21 114	1 426
Underhåll pool	43 417	43 838
Arende pool	357 536	352 604
Städning	263 655	246 731
Underhållsplan	0	47 500
Hiss serviceavtal	11 063	15 713
Övriga serviceavtal	38 170	37 789
Trädgårdsarbete	16 851	4 390
Övrigt	11 658	23 318
Summa	**899 172**	**906 680**

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	759	22 536
Bostäder	62	0
Tvättstuga	25 489	8 626
Dörrar och lås/porttele	33 786	52 328
VA	54 976	58 020
Värme	28 237	2 379
Ventilation	-2 112	13 625
El	11 391	1 188
Hissar	48 318	16 239
Garage och p-platser	6 375	25 063
Försäkringsärende/vattenskada	103 258	0
Reparationer pool	8 480	0
Temp. rep und eller projekt	0	-525
Summa	**319 019**	**199 479**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	52 000
Dörrar och lås/porttele	0	355 642
Övriga gemensamma utrymmen	140 295	0
VA	48 500	0
Värme	112 229	0
Ventilation	24 863	0
El	0	16 575
Kabel-tv/bredband	0	105 520
Hissar	49 500	0
Gård/markytor	55 800	0
Summa	**431 187**	**529 737**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	458 466	429 654
Uppvärmning	644 533	687 070
Vatten	180 995	164 545
Sophämtning	73 587	71 203
Summa	**1 357 581**	**1 352 472**

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	95 877	91 146
Kabel-TV	42 656	42 440
Bredband	43 680	43 789
Licensavgift underhållsplan	3 063	0
Fastighetsskatt	152 544	98 780
Summa	**337 820**	**276 155**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	22 939	19 252
Övriga förvaltningskostnader	8 186	4 331
Trycksaker	3 843	3 063
Telekommunikation	18 917	13 902
Datakommunikation	1 118	1 499
Revisionsarvoden	7 000	7 000
Styr.möte/stämma/städdag	37 594	28 553
Trivselåtgärder	33 997	27 019
Ekonomisk förvaltning	98 788	97 322
Extradebitering förvaltn.	16 556	14 778
Tillsynsavgifter Myndigheter	13 340	10 152
Medlems- & föreningsavg	5 773	5 696
Övriga externa kostnader	1 103	1 680
Summa	**269 154**	**234 245**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	20 842	34 572
Övriga räntekostnader	36	0
Summa	**20 878**	**34 572**

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 874 045	61 874 045
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**61 874 045**	**61 874 045**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 717 282	-1 219 282
Årets avskrivning	-496 800	-498 000
Utgående ackumulerad avskrivning	**-2 214 082**	**-1 717 282**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**59 659 963**	**60 156 763**
I utgående restvärde ingår mark med	*11 560 000*	*11 560 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 600 000	91 750 000
Taxeringsvärde mark	175 000 000	201 000 000
Summa	**284 600 000**	**292 750 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 331	22 331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**22 331**	**22 331**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 255	-5 023
Årets avskrivning	-2 232	-2 232
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 487**	**-7 255**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 844**	**15 076**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	607	98 597
Övriga fordringar	61 233	53 660
Summa	**61 840**	**152 257**

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 121	95 822
Försäkringspremier	99 820	95 877
Kabel-TV	10 844	10 664
Bredband	14 560	14 560
Förvaltning	28 826	25 677
Summa	**242 171**	**242 600**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek				612 500
Summa			**0**	**612 500**
Varav kortfristig del			0	612 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 467	14 635
Städning	18 528	18 528
El	65 788	64 319
Uppvärmning	80 974	82 356
Utgiftsräntor	0	2 933
Vatten	30 234	26 405
Förutbetalda avgifter/hyror	342 164	312 248
Beräknat revisionsarvode	7 500	7 500
Summa	**563 655**	**528 924**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning i eget förvar	36 500 000	36 500 000

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning av bostadsrätter samt garageplatser har gjorts från och med 1 januari 2026 med 10%. Fastigheten Blompottan 4, i vilken föreningens poolanläggning är belägen, har erhållit bygglov för ombyggnad av fastigheten till bl.a. hostel. Brf Blompottan 1 och Brf Blompottan 2 erhöll information om bygglovet i slutet av januari 2026. Arbete har påbörjats för att klargöra innebörden, konsekvenserna och förhållningssättet av/till bygglovet.

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Stockholm

Sead Omérov
Ordförande

Ann Sonesson
Kassör

George Homsi
Styrelseledamot

Karl-Gunnar Karlsson
Styrelseledamot

Kristin Uglar
Styrelseledamot

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

Trifiden AB
Eva Birgitta Enskär
Extern revisor

SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.03.2026 11:29

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 04.03.2026 14:03

DOCUMENT ID:
HyWdcToHtWg

ENVELOPE ID:
SklOq6jHtWx-HyWdcToHtWg

DOCUMENT NAME:
Brf Blompottan nr 2, 716417-7102 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:
66acd252e9f3de79ffb76bcd3c478cd1e74d10b30b6e57f543143173926ea992a3e845b16d193d8fc55c4384dfea2e4d852dce110a7788bcb4a13efd0e63f718

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. George Homsi	**Signed**	**04.03.2026 14:05**	**eID**	**Swedish BankID**
george_hom2000@yahoo.se	Authenticated	04.03.2026 14:05	Low	IP: 104.28.31.63
2. SEAD OMÉROV	**Signed**	**04.03.2026 14:50**	**eID**	**Swedish BankID**
sead.omerov@gmail.com	Authenticated	04.03.2026 14:49	Low	IP: 46.39.112.223
3. Karl-Gunnar Karlsson	**Signed**	**04.03.2026 14:52**	**eID**	**Swedish BankID**
kallesnickare_48@hotmail.com	Authenticated	04.03.2026 14:38	Low	IP: 46.39.112.96
4. ANN SONESSON	**Signed**	**04.03.2026 20:33**	**eID**	**Swedish BankID**
sonessonann@gmail.com	Authenticated	04.03.2026 20:30	Low	IP: 46.39.112.18
5. Kristin Uglar	**Signed**	**04.03.2026 22:25**	**eID**	**Swedish BankID**
kristin@kristinuglar.se	Authenticated	04.03.2026 22:25	Low	IP: 46.39.112.103
6. EVA BIRGITTA ENSKÄR	**Signed**	**05.03.2026 11:29**	**eID**	**Swedish BankID**
eva@trifiden.se	Authenticated	05.03.2026 11:27	Low	IP: 95.201.94.67

* 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