Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Blåsesträdet i Lund

769609-7711

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Blåsesträdet i Lund intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lund 2026 - 05 - 20

Bo Lundgren
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blåsesträdet i Lund, 769609-7711 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-04. Fastigheten Blekhagen 10 i Lund förvärvades 2004-02-05. Den ekonomiska planen registrerades 2004-05-03. Föreningen är ett privatbostadsföretag (=äkta bostadsrättsförening).

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Blekhagen nr 10 i Lunds kommun
Fastigheten förvärvades	2004-02-05
Fastigheten bebyggdes	2004 - 2006 och består av ett flerbostadshus
Tomtytan är	1 145 kvm
Boarean	1 563 kvm
Lokalarean	194 kvm

Byggnaden uppfördes genom totalentreprenad av Darjac Fastigheter i Lund AB. Föreningen äger såväl tomt som byggnad.

Fastighetens taxeringsvärde år 2025 är 62 545 000 kr varav mark 19 345 000 kr och byggnader 43 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår sedan 2015 kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna och ansvarsförsäkring för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.
Lägenhetsfördelningen är:

Lägenheter	Antal	Yta(kvm)
2 rok	4	264
3 rok	2	180
4 rok	2	209
5 rok	6	910
Totalt	14	1 563

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av lokaler.

Medlemmar
Föreningen har 14 medlemmar

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 och extrastämma och 2025-12-03

Styrelse
Efter den ordinarie stämman den 22 maj består styrelsen av:
Bo Lundgren, ordförande
Johnny Nilsson, kassör
Christer Särnstrand, sekreterare
Brita Olerup, suppleant

Styrelsen har under 2025 haft 8 protokollförda sammanträden. Styrelseledamöterna och revisorerna uppbär inga fastställda arvoden, men styrelsen har årligen rätt att disponera ett belopp som motsvarar 60 % av gällande prisbasbelopp på sätt som styrelsen bestämmer.

Revisorer
Mats Natt och Dag och Lars V Andersson

Valberedning
Joakim Hedin och Brigitte Särnstrand

Styrelsens ansvar
I styrelsens uppdrag ingår att säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus genom att årligen besiktiga föreningens egendom, upprätta en underhållsplan och årligen upprätta en budget för att kunna fastställa årsavgifter för varje lägenhet.

Fastighetens tekniska status
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av styrelsen. Styrelsen har stadgeenligt besiktigat fastigheten samt inventerat övriga tillgångar.
Brandmaterial, garageport, hissar, lås, ventilationsanordningar och värmeanläggning besiktigas och servas regelbundet genom tecknade avtal. Klottersaneringsavtal finns tecknat med saneringsbolag. Städning av allmänna utrymmen och gångbanerenhållning utförs av anlitade entreprenörer.

Ekonomisk förvaltning
Enligt en dom av Högsta förvaltningsdomstolen den 2025-06-24 kan bostadsrättsföreningar som hyr ut affärslokaler dra av inkommande moms i förhållande till hur stor del av omsättningen som härrör från hyreslokalerna, vilket innebär en kostnadsminskning på ca 60 tkr/år för föreningen. Då domen gäller retroaktivt från 2019 gav den dessutom en återbetalning med 386 303 kr. Styrelsen har beslutat att använda detta belopp till hyresutjämningsfonden och fonden för yttre underhåll.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgan ske i enlighet med antagen underhållsplan. Under året har 489 231 kr avsatts, medan totalt 422 663 kr har utnyttjats för planerat underhåll och för reparationer. Avsättning innehåller den planerade avsättningen om 219 500 kr plus en extra avsättning om 269 731 kr från återbetalningen av momsinbetalningar.

Hyresutjämningsfonden skall motsvara ca 1 års hyra från den största hyreslokalen, men på grund av problemen med Kaskin Mat AB under 2023 var den vid ingången av 2025 enbart 60 % av detta belopp Styrelsen har därför beslutat att använda momsåterbetalningen för att återställa nivån till 100 %. Under 2025 avsattes 30 000 kr plus 116 572 kr till hyresutjämningsfonden som därefter består av 352 152 kr (motsvarar 103 % av målbeloppet).
Föreningen har för 2025, efter avsättningar till fonderna enligt ovan, ett resultat på 244 835 kr.

Föreningens bankkontakter sker med Nordea där föreningen har samtliga lån. Vid årsskiftet uppgår föreningens lån till sammanlagt 9 078 926 kr. Den genomsnittliga räntesatsen på föreningens lån var vid årsskiftet 2,43 %.

Föreningens likvida tillgångar är i huvudsak placerade i ränte- och aktiefonder förutom en mindre del som är placerade på bankkonto. Enligt stämmobeslut kan styrelsen placera 40% av likvida tillgångarna i aktiefonder och resterande i räntebärande placeringar. Se Not 6 bland noterna för redovisning av aktuellt marknadsvärde 2025-12-31.

Föreningen kommer för 2026 övergå till redovisning i enlighet med regelverket K3, vilket är ett krav för alla Bostadsrättsföreningar.

Avstämning av årsavgifterna för 2025
Årsavgiften består av två delar, dels driftkostnader som fördelas enligt lägenheternas andelstal, dels kapitalkostnader som fördelas efter medlemmarnas andel av föreningens lån. Eftersom flera medlemmar har gjort frivilliga kapitaltillskott belastar kapitalkostnaden inte alla lägenheter. Därför måste en avstämning mellan inbetalda kapitalkostnadsavgifter och verkliga kapitalkostnader ske.

Inbetalda kapitalkostnadsavgifter	330 000 kr
Räntekostnader	292 014 kr
Amorteringar	0 kr

Överskott under året	37 986 kr
Överskott efter 2024	29 641 kr
Summerat överskott	67 627 kr

Sålunda har de medlemmar som har andel i föreningens lån, en total fordran på 67 627 kr. Styrelsen beslutar att detta överskott används för att reducera kapitalkostnadsavgiften för 2026.

Teknisk förvaltning
Under 2025 har ett antal förbättringsprojekt genomförts; renovering av samtliga fönster, byte av styrsystem för värme och ventilation, värmeelementbyte i en hyreslokal, renovering av ett källarförråd, breddning av garagenedfarten och målning av fastighetens sockel.

Planerat underhåll
Service enligt föreningens underhållsplan kommer att genomföras under 2026. Flera av dessa punkter genomförs av leverantörer med vilka årliga serviceavtal är upprättade

Leverantörs- och serviceavtal

Bokföring mm	Innecta
Fjärrvärme	Kraftringen
Gemensam el	Kraftringen
Klottersanering	Sanerings Companiet
TV/bredband/ tfn gruppavtal	Tele2
Städning, allmänna utrymmen	Miljösmart Skåne AB
Gångbanerenhållning	Lunds Renhållningsverk
Sophantering	Lunds Renhållningsverk
Ventilation	Assemblin Ventilation
Värmeanläggningen	Assemblin VS
Hissar	Kone
Garageport	Kone
Brandmaterial	Tak & Brandskydd
Dörrlås	HPND

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*
Nettoomsättning	709 362	698 390	552 571
Resultat efter finansiella poster	494 335	426 955	237 232
Soliditet, %	88	88	86
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	326	365	237
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	34	37	27
Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	5 167	5 167	5 906
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	5 808	5 808	6 639
Sparande per kvadratmeter	224	243	135
Räntekänslighet %	18	16	28
Energikostnad per kvadratmeter totalyta	217	188	196

Energikostnader avser uppvärmning, el och vatten.

Eget kapital

	Medlemmarnas kapitalinsats	*Föreninges fonder*	*Balanserad förlust*
Vid årets början	53 046 003	20 849 275	-1 674 986
Årets inbetalning		635 803	
Årets uttag		-422 663	
Årets resultat			244 835
Vid årets slut	**53 046 003**	**21 062 415**	**-1 430 151**

Den moms som föreningen har fått tillbaka retroaktivt har satts av till föreningens repartionsfond och hyresutjämningsfond.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 674 989
uppskrivningsfond markvärde	18 685 000
årets resultat	244 835
Totalt	17 254 846
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	219 500
Avsättning till fond för hyresutjämning	30 000
balanseras i ny räkning	17 005 346
Summa	17 254 846

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

Bo Lundgren Johnny Nilsson Christer Särnstrand

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter	*2*		
Nettoomsättning		709 362	698 390
Övriga rörelseintäkter		783 058	845 687
Summa rörelseintäkter		1 492 420	1 544 077
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-827 344	-796 060
Summa rörelsekostnader		-827 344	-796 060
Rörelseresultat		665 076	748 017
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		100 136	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 002	4 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	*3*	-294 879	-325 687
Summa finansiella poster		-170 741	-321 062
Resultat efter finansiella poster		494 335	426 955
Bokslutsdispositioner	*4*		
Övriga bokslutsdispositioner		-249 500	-365 100
Summa bokslutsdispositioner		-249 500	-365 100
Resultat före skatt		244 835	61 855
Skatter			
Årets resultat		**244 835**	**61 855**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 650 964	79 650 964
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		79 650 964	79 650 964
Finansiella anläggningstillgångar	6		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 897 276	1 497 140
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 897 276	1 497 140
Summa anläggningstillgångar		81 548 240	81 148 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		195 368	270 107
Övriga fordringar		119 708	-20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 928	16 774
Summa kortfristiga fordringar		331 004	286 861
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	453 333	597 358
Summa kassa och bank		453 333	597 358
Summa omsättningstillgångar		784 337	884 219
SUMMA TILLGÅNGAR		82 332 577	82 032 323

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/stiftelsekapital		53 046 003	53 046 003
Fond för yttre underhåll		2 025 263	1 958 696
Avsättning hyresutjämningsfond		352 152	205 580
Summa bundet eget kapital		55 423 418	55 210 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 010 011	16 948 156
Årets resultat		244 835	61 855
Summa fritt eget kapital		17 254 846	17 010 011
Summa eget kapital		72 678 264	72 220 290
Långfristiga skulder	*8*		
Övriga skulder		9 078 926	9 078 926
Summa långfristiga skulder		9 078 926	9 078 926
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		89 546	156 666
Övriga skulder		23 669	40 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 172	535 761
Summa kortfristiga skulder		575 387	733 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 332 577	82 032 323

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	494 335	426 955
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		-210 800
	494 335	216 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**494 335**	**216 155**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-44 144	54 078
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-157 720	-29 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**292 471**	**240 844**
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser	-	1 297 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**1 297 713**
Finansieringsverksamheten		
Uttag ur reparationsfond	-422 663	-106 456
Avsättning till repartionsfond	115 949	210 800
Amortering av låneskulder	-	-1 297 713
Justering av fonder	-400 136	-
Erhållna momspengar	270 354	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-436 496**	**-1 193 369**
Årets kassaflöde	**-144 025**	**345 188**
Likvida medel vid årets början	**597 358**	**252 171**
Likvida medel vid årets slut	**453 333**	**597 359**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 200 000	34 200 000
Summa ställda säkerheter	**34 200 000**	**34 200 000**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0
-Inventarier, verktyg och installationer	20

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
(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna
Årsavgifternas del av totala rörselseintäker

Skuldsättning per kvadratmeter
Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på det antal kvadratmeter yta som bostadsrättsföreningen får intäkter från bostadrätterna från.

Sparande per kvadratmeter
Årets resultat och ökar detta med bland annat avskrivningar, kostnadsfört planerat underhåll och justerar för intäkter och kostnader som inte normalt förekommer i bostadsrättsföreningen. I nästa steg fördelas detta belopp på antalet kvadratmeter som föreningen får intäkter från.

Räntekänslighet
Detta nyckeltal ska visa hur mycket bostadsrättsföreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för bostadsrättsföreningens räntebärande skulder ökar med 1%.
Det beräknas genom att dividera föreningens räntebärande skulder med bostadsrättsföreningens intäkter från avgifter för bostadsrätterna.

Energikostnad per kvadratmeter
Uppvärmning, el och vatten fördelat per kvadratmeter.

Not 2 Rörelseintäkter

Omsättning per rörelsegren

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Lägenhetsavgifter	510 000	571 890
Hyresintäkter	982 420	972 185
Summa	**1 492 420**	**1 544 075**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader, lån	292 014	322 465
Räntekostnader, Skatteverket	2 865	3 222
Summa	**294 879**	**325 687**

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Avsättning underhålls- och reparationsfond	219 500	335 100
Avsättning till hyrefond	30 000	30 000
Summa	**249 500**	**365 100**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	82 595 560	82 595 560
	82 595 560	82 595 560
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 944 596	-2 944 596
	-2 944 596	-2 944 596
Redovisat värde vid årets slut	**79 650 964**	**79 650 964**
Taxeringsvärde bostäder:	56 600 000	56 600 000
Taxeringsvärde lokaler:	5 580 000	5 580 000
Vid årets slut	62 180 000	62 180 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*Marknadsvärde 2025-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Nordea Emerging Markets Enhanced BP	192 862	210 290
Nordea Global Passiv, indexfond	226 497	561 016
Nordea Obligationsfond kort placering	300 331	304 299
Nordea Swedish Stars	75 175	127 450
Nordea Sverige Passiv	37 644	83 297
AMF Räntefond Lång	425 672	427 183
Spiltan Högräntefond	250 000	285 418
Spiltan Räntefond Sverige	389 094	431 536
Redovisat värde vid årets slut	**1 897 275**	**2 430 489**

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Bankkonto	453 333	597 358
	453 333	**597 358**

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	*Förfallodag*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Lån Nordea 39758533770	2,40%	2026-05-22	5 654 173	5 654 173
Lån Nordea 39758561790	2,49%	2026-08-20	3 424 753	3 424 753
Totalt			9 078 926	9 078 926

Underskrifter

Lund 2026-

Bo Lundgren
Ordförande

Johnny Nilsson
Kassör

Christer Särnstrand

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Blåsesträdet i Lund (org.nr 769609-7711)

Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2025 i Brf Blåsesträdet.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 26 mars 2026

Mats Natt och Dag

Lars V Andersson