

Årsredovisning 2025

Brf Blomstergården

769627-1407



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blomstergården

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Södermanlands län, Strängnäs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hoppgruppen 1	2014	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Södermanland

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 177 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 141 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 318 kvm.

Styrelsens sammansättning

Arne Arneson Stade	Ordförande
Anders Johansson	Styrelseledamot
Arne Alsén	Styrelseledamot
Jimmy Nilsson	Styrelseledamot
Lennart Nilsson	Styrelseledamot
Karin Nilsson	Suppleant
Lars Olof Arnersten	Suppleant
Ulla Birgitta Cederin Arvidsson	Suppleant

Valberedning

Monica Johansson och Margareta Arnersten

Firmateckning

Enligt föreningens stadgar tecknas föreningens firma av styrelsen eller styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Byte fläktfilter köksfläktar
OVK kontroll
Rengöring entré terrasser samt oljning av altanerna i markplan
Tvätt av plåttak
- 2022** ● Byte av vatten och värmemätare
Byte fläktfilter köksfläktar
Byte av plank på loftgång
- 2023** ● Byte fläktfilter köksfläktar
Målning av carport, förråd och plank
Oljning av altanerna i markplan
Byte av vatten och värmemätare
- 2024** ● Entrédörrarna till trapphusen i hus B och C har fått skyddsplåtar. Även förrådsdörrarna i hus D har försetts med skyddsplåt. Vid hissen i hus A har en fått en plåt över tröskeln.
Träytorna på fasaderna på hus B och C mot Hammarvägen/Ruddammsgatan har målats. Även staketen vid hus A har målats.
Planken på entrédäcken i hus D har bytts och även på delar av plan 1 i hus B och C
Byte av varmvatten och värmemätare har under året skett i 3 lägenheter
Byte av fläktfilter i alla lägenheter i början på december
- 2025** ● Ledstång till plan 1 i A-huset har monterats.
Skärmtak vid entréerna i trapphusen, hus b och C, högst upp och vid markplan är monterade.
Laddstationer till samtliga p-platser och Car-portarna har installerats.
Planken på entrédäcket i hus B har bytts ut
En översyn av värmesystemet påbörjades i december och beräknas var klart i januari 2026

Avtal med leverantörer

Bredband och Tv	Telia
Ekonomisk förvaltning	NABO
El, Va och renhållning	Sevab
Fjärrvärme	Solör
Hissar	Nordisk Hiss / Motum Mitt
Mattor i trapphusen	Bergslagens Mattleasing
Teknisk förvaltning	FF Fastighetsförvaltning

Övrig verksamhetsinformation

Derome har under året fortsatt sitt arbete med att byta Limträbalkarna i hus A och målning av balkar och stolpar. Nu återstår arbeten med byte av limträbalkar i hus D.

Trädgårdsgruppen har under året haft 6 aktiva personer. Gruppen har hade en jourlista under vecka 18-41 för klippning gräsytor och bevattning efter behov. Jourlistan finns på hemsidan. Säsongen inleddes med vårstädning 26/4, rensning av planterings- och gräsytor samt gödning av dessa och justering grussytor. Som avslutning på aktiviteterna blev det grillning samt fika i vårsolen. Antalet deltagare var 23 st. I år hade vi 5 lördagar där frivilliga kunde vara med och delta i trädgårdsarbetet samt ta en gemensam fika. Deltagandet varierade mellan 5-12 st vilket är mycket glädjande. Lördagen den 6 sept. hade föreningen dessutom ett extra årsmöte på gården innan våra trädgårdsaktiviteter. Rep. av gräsmatteytor har utförts, samt plantering av stockrosor och en bit häck har tagits bort och blivit ersatt med en lökplantering. Smedjans Trädgård har även i år klippt våra häckar 2 ggr samt ansat träden. Säsongens höststädning avslutades 18 okt. med lövkattning, grusjustering, div. rengöringsarbeten, lökplantering samt vinterförvaring av utemöbler. Deltagare 18 vuxna+2 barn. Avslutning som sig bör med korvgrillning och fika med bröd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samråd med Nabo har föreningen övergått till redovisningsregelverket K 3. En extra amortering gjordes under hösten med 24 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

FF- service sa upp avtalet med föreningen. Styrelsen har precis innan årsskiftet träffat avtal med JK fastighetsförvaltning. När det gäller städning har avtal träffats med Magiska Hem och för snöröjning med Moving Movement AB.

Övriga uppgifter

Brandsläckare har satts upp i Car-portarna och i trapphusen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 577 927	2 515 062	2 287 142	1 991 965
Resultat efter fin. poster	-692 847	-295 199	216 960	-284 150
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	284 440	558 028	619 111	547 827
Taxeringsvärde	44 672 000	43 027 000	43 027 000	43 027 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 047	1 024	909	809
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,4	92,6	90,4	93,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 501	10 628	10 745	10 862
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 501	10 628	10 745	10 862
Sparande / kvm totalyta, kr	230	298	427	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	47	54	75
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	74	55	55
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	75	49	86	68
Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	170	195	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	3,39	2,33	2,11
Räntekänslighet (%)	10,03	10,38	11,83	13,43

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 vatten och värme (totalt 107 123 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen budgeterade för ett underskott på 295 tkr för 2025. I och med en övergång till K 3 har de ökade avskrivningarna ytterligare sänkt resultatet. Därtill kommer att den beslutade höjningen av priset för värme och varmvatten (IMD) för 2025 inte lades ut på medlemmarna, vilket inneburit minskade intäkter. För 2026 är detta tillrättalagt.

Föreningen har en fortsatt god likviditet och ett bra kassaflöde under 2026. I samband med omplaceringar av lån under 2026 beräknas räntekostnaderna minska. Sammantaget innebär detta att styrelsen bedömer att vi utan problem kommer kunna betala löpande räkningar och oförutsedda utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	59 788 000	-	-	59 788 000
Fond, yttre underhåll	558 028	-	-273 588	284 440
Balanserat resultat	-1 189 832	-295 199	273 588	-1 211 443
Årets resultat	-295 199	295 199	-692 847	-692 847
Eget kapital	58 860 997	0	-692 847	58 168 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 211 443
Årets resultat	-692 847
Totalt	-1 904 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-87 925
Balanseras i ny räkning	-1 816 365
	-1 904 290

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 577 928	2 515 062
Övriga rörelseintäkter	3	18 806	49 815
Summa rörelseintäkter		2 596 734	2 564 877
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 253 722	-1 367 915
Övriga externa kostnader	9	-119 242	-101 640
Personalkostnader	10	-50 951	-38 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 137 503	-549 684
Summa rörelsekostnader		-2 561 418	-2 057 848
RÖRELSERESULTAT		35 316	507 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 168	37 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-746 330	-839 787
Summa finansiella poster		-728 162	-802 228
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-692 847	-295 199
ÅRETS RESULTAT		-692 847	-295 199

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	80 160 384	81 297 887
Maskiner och inventarier	13	208 092	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 368 476	81 297 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 368 476	81 297 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-100	12 424
Övriga fordringar	14	835 580	804 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 687	106 916
Summa kortfristiga fordringar		939 167	924 113
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	760 500	760 500
Summa kortfristiga placeringar		760 500	760 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 011 630	988 432
Summa kassa och bank		1 011 630	988 432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 711 297	2 673 045
SUMMA TILLGÅNGAR		83 079 773	83 970 932

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 788 000	59 788 000
Fond för yttre underhåll		284 440	558 028
Summa bundet eget kapital		60 072 440	60 346 028
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 211 443	-1 189 832
Årets resultat		-692 847	-295 199
Summa ansamlad förlust		-1 904 290	-1 485 031
SUMMA EGET KAPITAL		58 168 150	58 860 997
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 071 000	17 930 000
Summa långfristiga skulder		11 071 000	17 930 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	13 270 000	6 705 000
Leverantörsskulder		149 361	29 809
Skatteskulder		369	1 525
Övriga kortfristiga skulder		8 776	51 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	412 116	391 960
Summa kortfristiga skulder		13 840 622	7 179 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 079 773	83 970 932

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 316	507 029
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 137 503	549 684
	1 172 819	1 056 713
Erhållen ränta	18 168	37 559
Erlagd ränta	-738 926	-731 111
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	452 060	363 161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-284 596	132 591
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	88 283	-11 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 748	483 923
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-208 092	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-208 092	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-294 000	-272 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-294 000	-272 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-246 344	211 423
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 767 665	1 556 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 521 321	1 767 665

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blomstergården 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,33 %
Yttertak	1,87 %
Fasader	3,16 %
Balkonger	3,16 %
Fönster	1,87 %
Stamledningar VA	2,35 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	6,55 %
Ventilation	4,82 %
El	2,35 %
Hissar	3,82 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 178 384	2 114 916
Årsavgifter, lokaler	141 084	136 980
Hysesintäkter, p-platser	98 400	97 600
Hysesintäkter, lokaler	10 272	10 272
Vatten	31 603	32 942
Övriga intäkter	42 665	31 656
Värme	75 520	90 696
Summa	2 577 928	2 515 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-6
Övriga intäkter	7	0
Försäkringsersättning	0	46 446
Återbetaln. all Framtid	15 104	0
Övriga rörelseintäkter	3 700	3 375
Summa	18 806	49 815

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	60 414	51 602
Besiktning och service	38 541	38 220
Trädgårdsarbete	779	2 023
Övrigt	18 910	15 958
Snöskottning	5 639	4 163
Summa	124 283	111 966

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 475	26 183
Trapphus/port/entr	19 775	0
Dörrar och lås/porttele	7 505	2 580
Övriga gemensamma utrymmen	227 105	0
Värme	13 326	5 048
Ventilation	1 363	70 588
El	1 154	9 111
Hissar	48 524	88 389
Tak	0	2 793
Summa	324 227	204 691

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	21 278
Trapphus/port/entré	0	329 570
Värme	87 925	0
Fasader	0	85 000
Summa	87 925	435 848

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	92 169	108 198
Uppvärmning	219 450	171 523
Vatten	174 731	113 785
Sophämtning	35 484	36 746
Summa	521 835	430 252

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 567	54 811
Självrisker	0	3 000
Bredband/Kabeltv	126 166	117 077
Fastighetsskatt	10 720	10 270
Summa	195 453	185 158

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 540	3 730
Övriga förvaltningskostnader	36 332	20 670
Revisionsarvoden	20 875	22 375
Ekonomisk förvaltning	57 496	54 865
Summa	119 242	101 640

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 603	34 821
Sociala avgifter	5 348	3 788
Summa	50 951	38 609

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	746 330	839 780
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	746 330	839 787

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	86 708 288	86 708 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	86 708 288	86 708 288
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 410 401	-4 860 717
Årets avskrivning	-1 137 503	-549 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 547 904	-5 410 401
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 160 384	81 297 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 060 000</i>	<i>22 060 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 912 000	35 875 000
Taxeringsvärde mark	6 760 000	7 152 000
Summa	44 672 000	43 027 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	208 092	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	208 092	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	208 092	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 196	25 540
Skattefordringar	25 494	0
Övriga fordringar	276 199	0
Nabo Klientmedelskonto	507 758	586 079
Borgo	1 932	193 154
Summa	835 580	804 773

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 472	60 833
Fastighetsskötsel	0	4 725
Försäkringspremier	25 068	23 708
Förvaltning	18 147	17 650
Summa	103 687	106 916

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
SHB Multi Asset fond 971 480 745 (9tkr/mån)	504 000	504 000
SHB Multi Asset fond 971 481 075 (4,5tkr/mån)	256 500	256 500
Summa	760 500	760 500

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	4,16 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	2026-09-30	2,68 %	9 000 000	9 000 000
Handelsbanken	2027-03-30	2,73 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2028-09-30	2,77 %	6 365 000	6 635 000
Summa			24 365 000	24 635 000
Varav kortfristig del			13 270 000	6 705 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 015 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 016	3 070
El	11 716	15 573
Uppvärmning	30 454	16 826
Utgiftsräntor	126 711	119 307
Vatten	15 347	14 361
Förutbetalda avgifter/hyror	202 872	202 823
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Summa	412 116	391 960

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 400 000	27 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen antog under året nya stadgar (Bostadrätternas mall) i samband med en extra stämma den 6 september. Avgiften höjdes med 3% från 2026-02-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Södermanlands län, Strängnäs kommun

Anders Johansson
Styrelseledamot

Arne Alsén
Styrelseledamot

Arne Arneson Ståde
Ordförande

Jimmy Nilsson
Styrelseledamot

Lennart Nilsson
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 11:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 11:40

DOCUMENT ID:

rk3VCLr5-x

ENVELOPE ID:

B1x3ECIBcbg-rk3VCLr5-x

DOCUMENT NAME:

Brf Blomstergården, 769627-1407 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

81ab95d364c720adb8c8efac05198c9162619fc59eba00
6ff21d47754d9a657c58c3b64efa407ce8168178ae08d0
021df055e1cd7faac25a224b943b4cda1aa4

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. Arne Arneson Stade sarne386@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:46 16.03.2026 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.178.99
2. ARNE ALSÉN arne.alsen@telia.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 12:44 16.03.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.127.185
3. LENNART ERIK NILSSON lennart.e.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 17:55 16.03.2026 16:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.20.67
4. JIMMY NILS-OLOV NILSSON jimmynonilsson@outlook.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 08:24 16.03.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.33.130
5. ANDERS TORBJÖRN JOHANSSON biggi.johansson@telia.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 17:53 17.03.2026 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.75.116
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 11:43 18.03.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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 Blomstergården, org.nr. 769627-1407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blomstergården för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 Standards on Auditing (ISA) 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blomstergården för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 11:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.03.2026 11:40

DOCUMENT ID:

Hy-2EC8Hq-l

ENVELOPE ID:

rko408H9bg-Hy-2EC8Hq-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Blomstergården.pdf

2 pages

SHA-512:

29e8f21b2ac67796ec602e4e37d2b917be8af661185f19
eb06d1989a1738c9adadc40481aefee2ce098dfe4ac7af
35abbc5e3a2b7d642e9f97c16b86876a7d1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	18.03.2026 11:43	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	18.03.2026 11:40	Low	IP: 212.247.98.118

* 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

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

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