



Välkommen till årsredovisningen för Brf Blå Husar

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÖSBY 197	1990	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 442 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 442 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Gunnar Mattias Elfstrand	Ordförande
Eva Kristin Johansson	Styrelseledamot
Linnéa Freidlitz	Styrelseledamot
Christoffer Segel	Suppleant

Valberedning

Patricia Elfstrand
Christoffer Segel

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Camilla Lindstaf Revisorssuppleant Toresson Revision AB
Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Uppsättning av brandvarnare - Åtgärdat
- 2014** ● Underhåll av vvs i undercentralen - Åtgärdat
- 2015** ● SBC teknisk förvaltning - Åtgärdat
Nytt staket till F-husets parkering - Åtgärdat
Brandsläckare och brandvarnare i port E-huset - Åtgärdat
Takarbete, målning och lagning - Åtgärdat
OVK besiktning - Åtgärdat
Trädgårdsfixarna utför arbete - Åtgärdat
Underhåll av vvs i undercentral - Åtgärdat
- 2016** ● Ny kantsten runt E-huset - Åtgärdat
Fiber - Åtgärdat
- 2017** ● Ny belysning i E-huset - Åtgärdat
Målning av p-platser - Åtgärdat
Lagning och målning av vindskivor på F-husets soprum - Åtgärdat
Trädgårdsarbete av Trädgårdsfixarna - Åtgärdat
SBC teknisk förvaltning - Åtgärdat
- 2018** ● Ljuva trädgård - Åtgärdat
Belysning parkering - Åtgärdat
Underhåll vvs i undercentral - Åtgärdat
SBC Tekniska förvaltning - Åtgärdat
Byte av belysning på F-huset - Åtgärdat
- 2019** ● Målning och byte av bräder på F-huset
Ljuva trädgård - Åtgärdat
Informationstavla F huset - Åtgärdat
Lagning av skyddsräcket tak mm - Åtgärdat
- 2020** ● Underhåll Hiss - Åtgärdat

- 2020** ● Fläktmotor i F-hus har renoverats - Åtgärdat
En städdag har genomförts - Åtgärdat
Myrängens fastighetsservice har utfört trädgårdsarbete - Åtgärdat
- 2021** ● Myrängens fastighetsservice har utfört trädgårdsarbete - Åtgärdat
Installerat nytt Passersystem - Åtgärdat
Underhåll/Rep av Hiss - Åtgärdat
Reparation/Underhåll av Tvättstuga - Åtgärdat
Bytt ut sopkärl - Åtgärdat
2 st städdagar har genomförts - Åtgärdat
- 2022** ● Slipat och oljat utemöbler - Åtgärdat
Borttagning av buskage och träd vid mot fasad - Åtgärdat
Myrängens fastighets service har utfört trädgårdsarbete - Åtgärdat
Målning av ytterdörrar sopdörrar & cykelrum - Åtgärdat
OVK besiktning - Åtgärdat
Rengjort hängrännor - Åtgärdat
Polering av golv E-hus - Åtgärdat
Reparation av vattenläckage i mellan Huss E & F - Åtgärdat
Besiktning av fasad - Åtgärdat
Radonmätning - Åtgärdat
- 2022-2023** ● Påbörjad inspektion av fönster - Pågående
- 2023** ● Fuktmätning elcentral
Utfört 2 st städdagar
Takbesiktning
Brandbesiktning
Myrängens fastighetsservice har utfört trädgårdsarbete
- 2024** ● OVK åtg
Upphandling
Montera nya brandsläckare, Vind och köllare
Återplantering buskar
- 2025** ● Fasad och takrenovering
Upprättande av underhållsplan
Byte av fönster och balkongdörrar

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av leverantör för tv och internet
Slipa Trapp Rödhakevägen 3
Närsortering
Postboxar
Reparation av värmepumpen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltare	SBC
Hisservice	Kone
Snöröjning	Jövans Mark & Trädgård AB
Städning	Smart trappstädning
Trädgårdsarbete	Nitext AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Ösbydalens samfällighet, med en andel på 4%.

Samfälligheten förvaltar vägar, belysning och snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upphandlade nya lån inför renovering av tak, fasad och fönster.

Höjde avgifterna med 10% från 1/3.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsbolag, Gjensidige

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 646 193	2 361 872	2 286	2 058 556
Resultat efter fin. poster	-150 409	-433 050	101 409	-5 598
Soliditet (%)	21	27	28	-
Yttre fond	384 214	371 814	281 400	153 000
Taxeringsvärde	45 800 000	42 800 000	42 800 000	42 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 051	960	910	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,0	99,3	93,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 414	6 060	6 089	6 188
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 414	6 062	6 092	6 188
Sparande / kvm totalyta, kr	111	-34	149	90
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	88	61	64
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	142	104	80
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	113	76	106	147
Energikostnad / kvm totalyta, kr	314	307	271	291
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,19	2,58	-
Räntekänslighet (%)	8,01	6,31	6,69	-

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.

Upplysning vid förlust

Vi har genomfört stora renoveringar av tak, fasad och fönster. Upphandlat nya lån för att genomföra renoveringarna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 516 064	-	-	3 516 064
Fond, yttre underhåll	371 814	-125 000	137 400	384 214
Balanserat resultat	2 147 308	-308 050	-137 400	1 701 858
Årets resultat	-433 050	433 050	-150 409	-150 409
Eget kapital	5 602 136	0	-150 409	5 451 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 839 258
Årets resultat	-150 409
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 400
Totalt	1 551 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	1 551 448

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	2 646 193	2 361 872
Övriga rörelseintäkter	3	0	500
Summa rörelseintäkter		2 646 193	2 362 372
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 445 504	-1 604 000
Övriga externa kostnader	9	-333 687	-264 946
Personalkostnader	10	-97 248	-103 985
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 080	-224 184
Summa rörelsekostnader		-2 297 519	-2 197 115
RÖRELSERESULTAT		348 675	165 257
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 552	24 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-510 636	-622 524
Summa finansiella poster		-499 084	-598 307
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-150 409	-433 050
ÅRETS RESULTAT		-150 409	-433 050

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	25 036 382	19 428 268
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 036 382	19 428 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 039 182	19 431 068
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 017	13 391
Övriga fordringar	15	1 220 526	1 156 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 344	57 953
Summa kortfristiga fordringar		1 303 887	1 227 979
Kassa och bank			
Kassa och bank		193 641	193 640
Summa kassa och bank		193 641	193 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 497 528	1 421 619
SUMMA TILLGÅNGAR		26 536 710	20 852 687

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 516 064	3 516 064
Fond för yttre underhåll		384 214	371 814
Summa bundet eget kapital		3 900 278	3 887 878
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 701 858	2 147 308
Årets resultat		-150 409	-433 050
Summa fritt eget kapital		1 551 448	1 714 258
SUMMA EGET KAPITAL		5 451 726	5 602 136
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 547 504	14 803 762
Leverantörsskulder		5 509	7 192
Skatteskulder		3 933	1 019
Övriga kortfristiga skulder		45 139	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	482 898	438 578
Summa kortfristiga skulder		21 084 983	15 250 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 536 710	20 852 687

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	348 675	165 257
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	421 080	224 184
	769 755	389 441
Erhållen ränta	11 552	24 217
Erlagd ränta	-524 024	-649 759
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	257 283	-236 101
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 538	-72 014
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 078	79 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 823	-228 657
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 029 194	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 029 194	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 000 000	0
Amortering av lån	-256 258	-72 086
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 743 742	-72 086
ÅRETS KASSAFLÖDE	63 371	-300 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 307 537	1 608 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 370 908	1 307 537

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Blå Husar 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 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	0,66 %
Yttertak	9,52 %
Fasader	3,81 %
Balkonger	2,20 %
Stamledningar VA	3,57 %
Stamledningar Värme	1,24 %
Styr & övervakning	2,60 %
Ventilation	11,43 %
El	3,57 %
Hissar	11,43 %

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.

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	2 566 232	2 344 712
Hysesintäkter p-plats	3 900	5 250
Påminnelseavgift	0	588
Pantsättningsavgift	5 292	0
Överlåtelseavgift	5 880	1 433
Administrativ avgift	1 274	147
Andrahandsuthyrning	3 164	-956
Vidarefakturerade kostnader	60 450	10 700
Öres- och kronutjämning	1	-2
Summa	2 646 193	2 361 872

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	500
Summa	0	500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 129	37 055
Fastighetsskötsel gård enl avtal	30 712	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	15 273
Städning enligt avtal	36 721	25 974
Besiktningar	23 737	25 938
Hissbesiktning	2 620	2 535
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	36 000
Brandskydd	5 618	1 119
Gemensamma utrymmen	589	3 436
Sophantering	0	1 925
Snöröjning/sandning	55 038	135 481
Serviceavtal	17 553	15 776
Förbrukningsmaterial	2 578	1 283
Summa	179 295	301 795

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	9 694
Trapphus/port/entré	619	0
Dörrar och lås/porttele	79 764	3 952
VVS	8 294	19 801
Värmeanläggning/undercentral	5 040	14 237
Ventilation	8 038	1 163
Elinstallationer	5 313	0
Hissar	7 898	21 875
Fasader	0	21 750
Vattenskada	5 643	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 967
Summa	120 610	99 439

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	78 750
Fönster	0	46 250
Summa	0	125 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	183 510	215 114
Uppvärmning	307 241	347 628
Vatten	275 835	186 126
Sophämtning/renhållning	68 446	81 982
Grovsopor	9 114	0
Summa	844 146	830 850

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 001	37 674
Kabel-TV	55 276	0
Bredband	100 492	116 471
Samfällighetsavgifter	42 241	42 241
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Summa	301 454	246 916

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 832	3 071
Revisionsarvoden extern revisor	18 000	17 625
Fritids och trivselkostnader	1 825	1 588
Föreningskostnader	3 143	3 143
Förvaltningsarvode enl avtal	231 211	221 853
Överlåtelsekostnad	10 290	2 006
Pantsättningskostnad	7 938	0
Administration	5 815	2 493
Konsultkostnader	47 513	13 167
Bostadsrätterna Sverige	5 120	0
Summa	333 687	264 946

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	74 000	79 126
Arbetsgivaravgifter	23 248	24 859
Summa	97 248	103 985

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	510 549	622 427
Dröjsmålsränta	87	97
Summa	510 636	622 524

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 813 623	33 813 623
Årets inköp	6 029 194	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 842 817	33 813 623
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 385 355	-14 161 171
Årets avskrivning	-421 080	-224 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 806 435	-14 385 355
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 036 382	19 428 268
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>244 000</i>	<i>244 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	12 800 000
Summa	45 800 000	42 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	243 068	243 068
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	243 068	243 068
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-243 068	-243 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-243 068	-243 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 259	42 738
Transaktionskonto	273 385	185 567
Borgo räntekonto	903 882	928 330
Summa	1 220 526	1 156 635

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 854	5 120
Förutbet städ	2 443	2 362
Förutbet försäkr premier	12 393	12 556
Förutbet kabel-TV	18 606	0
Förutbet bredband	20 048	37 915
Summa	69 344	57 953

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,36 %	8 638 983	8 771 703
Swedbank	2026-02-28	2,33 %	5 148 521	5 232 059
Swedbank	2026-03-28	2,26 %	800 000	800 000
Swedbank	2026-03-28	2,26 %	3 970 000	
Swedbank	2026-02-28	2,33 %	1 990 000	
Summa			20 547 504	14 803 762
Varav kortfristig del			20 547 504	14 803 762

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 111 464 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	17 343	20 254
Uppl kostnad Städning entrepr	7 478	0
Uppl kostn el	9 158	24 189
Uppl kostnad Värme	53 783	32 736
Uppl kostn räntor	53 166	66 554
Uppl kostnad arvoden	74 000	73 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	23 251	23 094
Förutbet hyror/avgifter	226 719	198 251
Beräkn arvode revision	18 000	0
Summa	482 898	438 578

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 657 000	30 657 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Värmdö

Jan Gunnar Mattias Elfstrand
Ordförande

Eva Kristin Johansson
Styrelseledamot

Linnéa Freidlitz
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 11:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2026 13:33

DOCUMENT ID:

H1Zf44xbfe

ENVELOPE ID:

SJZgMEExbGI-H1Zf44xbfe

DOCUMENT NAME:

Brf Blå Husar, 716420-3593 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

21 pages

SHA-512:

b6de9efab324a1e4b51a7aa5375639f7bee52b3cb9c771
1014fb2351ca9d3c6a2e3be9c4a82c9595d056a96dfbd0
644e10b07db07f5889953c4aec8f26ac194b

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. Jan Gunnar Mattias Elfstrand elfstrand@live.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 13:36 05.06.2026 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
2. LINNÉA FREIDLITZ linnea.freidlitz@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 13:38 05.06.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.96.58
3. Eva Kristin Johansson johanssonkristin90@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 17:58 05.06.2026 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.149.116
4. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	08.06.2026 11:52 08.06.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.69.121

* 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 Blå Husar, org.nr 716420-3593.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Blå Husar för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Blå Husar för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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.

Dag som framgår av min elektroniska signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 11:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2026 13:33

DOCUMENT ID:

B1ZzVNgZGI

ENVELOPE ID:

SJzgGEVe-Me-B1ZzVNgZGI

DOCUMENT NAME:

RB BRF Bla? Husar 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7a9eb2bbc722eccc50f39c8bb1da2266f9921715fc3858c
cc49148d32901e6c50816c7727496f2ca57e4502eca2e7
72c9dea895fbf85d44b2874e943a5eb07da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	08.06.2026 11:51	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	08.06.2026 11:51	Low	IP: 2.70.69.121

* 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