

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Blåmesen 17

769622-0925



Boluna

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blåmesen 17

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

Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 15
Revisionsberättelse (bifogas sist)	

Förvaltningsberättelse

En överblick över föreningen, fastigheten och de organisatoriska ramar som sätter tonen för resten av rapporten.

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 Karlstad.

Skattemässig status	Äkta bostadsrättsförening
Moms	Inte registrerad

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan.

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Kommun
Karlstad Blåmesen 17	1954	Karlstad

Adress	Markinnehav	Försäkring
Bäckebugatan 11 A-E, 654 65 Karlstad	Äganderätt	Länsförsäkringar
Bostadsrätter	Bostadsyta	Totalyta
5	268 kvm	268 kvm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Karlstad Blåmesen 17 i Karlstad. På fastigheten finns 5 bostadsrättslägenheter och 2 garageplatser. Marken innehas med äganderätt.

Styrelse och ansvar

Anita Bergh Bodin	Ordförande
Hanna Döhlmark	Ledamot
Hanna Johansson	Ledamot

Styrning och revision

Firmateckning	Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.
---------------	--

Revisorer

Desirée Gustavsson	revisor
--------------------	---------

Möten och förvaltning

Ordinarie föreningsstämma	2026-06-27
---------------------------	------------

Teknisk status och underhåll

Föreningen saknar en aktuell underhållsplan per balansdagen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört lagning av trappan upp till entrén.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång bytt ekonomisk förvaltare till Boluna AB från 2026.

Medlemsinformation

Vid årets början	Tillkommande	Avgående	Vid årets slut	Överlåtelse
5	0	0	5	0

Medlemsantalet förändrades under året genom 0 tillkommande och 0 avgående medlemmar. Vid räkenskapsårets slut uppgick medlemsantalet till 5 och totalt genomfördes 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltalen visar hur föreningens ekonomi, kostnadsnivå och finansiella motståndskraft har utvecklats över tid.

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	297 642	303 203	276 782	265 532
Resultat efter finansiella poster	-76 273	-49 772	129	8 591
Soliditet	32,2	33,2	33,8	33,8
Sparande per kvm	-123,0	-24,1	162,1	193,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 102	1 105	983	983
Skuldsättning per kvm	12 340	12 438	12 510	12 607
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 340	12 438	12 510	12 607
Räntekänslighet	11,2	11,3	12,7	12,8
Energikostnad per kvm	329	257	206	227
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	95	99

Nettoomsättning

Summan av föreningens rörelseintäkter, huvudsakligen årsavgifter och hyresintäkter.

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till totalt kapital. Visar föreningens långsiktiga finansiella styrka.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel av föreningens totala rörelseintäkter. Visar hur beroende föreningen är av årsavgifterna.

Skuldsättning kr/kvm

Räntebärande skulder till kreditinstitut (långfristig del + kortfristig del av långfristig skuld) dividerat med den yta som anges för nyckeltalet.

Räntekänslighet

Visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan på föreningens räntebärande skulder stiger med en procentenhet. Beräknas som räntebärande skulder i förhållande till årsavgifterna.

Jämförelsetal årsavgift/kvm 2024

Årsavgiften per kvm för 2024 har räknats om till 1 105 kr (årsavgifter exkl. garage 296 153 kr / bostadsyta 268 kvm). I tidigare fastställd årsredovisning för 2024 angavs 983 kr/kvm.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter att föreningens finansiella intäkter och kostnader beaktats, men före eventuell skatt.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Total debiterad årsavgift dividerat med upplåten bostadsrättsyta. Visar avgiftsnivån per kvadratmeter.

Sparande kr/kvm

Årets resultat justerat för avskrivningar och eventuellt kostnadsfört planerat underhåll, dividerat med den yta som anges för nyckeltalet. Visar kapaciteten att avsätta medel för underhåll och amorteringar.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder till kreditinstitut (långfristig del + kortfristig del av långfristig skuld) dividerat med upplåten bostadsrättsyta.

Energikostnad kr/kvm

Total energikostnad avseende el, värme och vatten dividerat med den yta som anges för nyckeltalet. Sophämtning ingår inte i energikostnaden.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppgår till –76 273 kronor. Förlusten är i huvudsak hänförlig till avskrivningar samt räntekostnader och innebär inte i sig att föreningens förmåga att fullgöra sina löpande betalningsåtaganden har försämrats i motsvarande grad. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden bedöms finansieras genom löpande årsavgifter, befintliga likvida medel samt den löpande förvaltningen av föreningens ekonomi.

Styrelsen följer kostnadsutvecklingen, särskilt avseende räntor, drift och framtida underhåll, och kommer vid behov att pröva avgiftsnivån för att säkerställa att föreningen kan finansiera räntor, amorteringar, planerat underhåll och övriga framtida åtaganden. En uppdaterad underhållsplan avses tas fram, vilket kommer att förbättra underlaget för den långsiktiga ekonomiska planeringen.

Eget kapital och disposition

Här visas hur kapitalet har förändrats under året och hur årets resultat föreslås föras vidare efter stämmans beslut.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Föregående års resultat	Övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 972 010			1 972 010
Fond för yttre underhåll	46 799			46 799
Balanserat resultat	-275 992	-49 772		-325 764
Årets resultat	-49 772	49 772	-76 273	-76 273
Summa eget kapital	1 693 045		-76 273	1 616 772

Resultatdisposition

Dispositionen sker från ett negativt fritt kapital. Årets underskott innebär att det fria egna kapitalet fortsatt är negativt.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-325 764
Årets resultat	-76 273
Totalt	-402 037
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-402 037
Summa disposition	-402 037

Till stämmans förfogande	Balanseras vidare
-402 037	-402 037

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	297 642	303 203
Summa rörelseintäkter		297 642	303 203
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4, 5, 6	-162 252	-88 784
Övriga externa kostnader	7	-25 108	-49 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-43 305	-43 305
Summa rörelsekostnader		-230 665	-181 168
RÖRELSERESULTAT		66 977	122 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		341	5 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-143 591	-177 249
Summa finansiella poster		-143 250	-171 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 273	-49 772
ÅRETS RESULTAT		-76 273	-49 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 850 412	4 893 717
Summa anläggningstillgångar		4 850 412	4 893 717
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	10	11 778	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 394	3 143
Kassa och bank		153 449	197 101
Summa omsättningstillgångar		169 621	200 321
SUMMA TILLGÅNGAR		5 020 033	5 094 038

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Insatser		1 972 010	1 972 010
Fond för yttre underhåll		46 799	46 799
Balanserat resultat		-325 764	-275 992
Årets resultat		-76 273	-49 772
Summa eget kapital		1 616 772	1 693 045
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 281 250	3 333 250
Övriga långfristiga skulder		3 600	0
Summa långfristiga skulder		3 284 850	3 333 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 000	0
Leverantörsskulder		10 310	0
Skatteskulder		15 121	14 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	66 980	53 583
Summa kortfristiga skulder		118 411	67 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 020 033	5 094 038

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-76 273	-49 772
Avskrivningar	43 305	43 305
Övriga poster	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-32 968	-6 467
Förändring fordringar	-12 952	16 340
Förändring kortfristiga skulder	24 668	7 066
Kassaflöde från löpande verksamheten	-21 252	16 939
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	-26 000	-19 500
Förändring av övriga långfristiga skulder	3 600	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 400	-19 500
Årets kassaflöde	-43 652	-2 561
Likvida medel vid årets början	197 101	199 662
Likvida medel vid årets slut	153 449	197 101

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäkter

Årsavgifter periodiseras och redovisas för den period de avser. I årsavgiften ingår ersättning för bostad samt bidrag till föreningens löpande kostnader och underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Tillgångstyp	Avskrivning	Nyttjandeperiod
Byggnader	1 %	100 år

Fordringar

Upptas till det belopp som beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering till fonden ingår i resultatdispositionen och redovisas som bundet eget kapital.

Kortfristiga skulder

Den del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristig skuld. Återstående del redovisas som långfristig skuld. Villkorsändringsdag påverkar inte i sig denna klassificering.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	295 243	296 153
Garage och parkering	2 399	7 050
Summa	297 642	303 203

I föreningens årsavgifter ingår el, värme samt vatten.

NOT 3, MEDELANTAL ANSTÄLLDA

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Medelantal anställda: 0.

NOT 4, REPARATIONER	2025	2024
Reparation och underhåll av fastighet	55 518	1 246
Summa	55 518	1 246

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
El för belysning	7 598	7 374
Värme	65 602	44 475
Vatten och avlopp	14 861	17 113
Renhållning	0	2 899
Sophämtning	3 670	0
Summa	91 731	71 861
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Sotning	1 175	2 393
Fastighetsförsäkringspremier	5 787	5 544
Bredband, telefoni, fiber	0	660
Fastighetsskatt/-avgift	8 041	7 080
Summa	15 003	15 677
NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsinventarier	9 000	0
Datakommunikation	780	0
Ersättningar till revisor	0	5 000
Redovisningstjänster	14 128	32 600
Bankkostnader	1 200	1 502
Övriga externa tjänster	0	9 977
Summa	25 108	49 079
NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	143 211	177 041
Övriga räntekostnader	380	208
Summa	143 591	177 249

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 397 010	5 397 010
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 397 010	5 397 010
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-503 293	-459 988
Årets avskrivning	-43 305	-43 305
Utgående ackumulerad avskrivning	-546 598	-503 293
Redovisat värde byggnad och markanläggning	3 783 963	3 827 268
Redovisat värde mark	1 066 449	1 066 449
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 850 412	4 893 717
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 083 000	1 765 000
Taxeringsvärde mark	511 000	511 000
Summa	2 594 000	2 276 000
NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	7 233	77
Andra kortfristiga fordringar	307	0
Kortfristiga fordringar hos leverantörer	4 238	0
Summa	11 778	77
NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	3 143
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 394	0
Summa	4 394	3 143

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT			2025-12-31	2024-12-31
	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
Westra Wermlands Sparbank	2029-09-30	3,39 %	1 653 625	—
Westra Wermlands Sparbank	2029-09-30	3,39 %	1 653 625	—
Summa			3 307 250	3 333 250
Varav långfristig del			3 281 250	3 333 250
Varav kortfristig del			26 000	0
Varav förfaller senare än 5 år			3 177 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 177 250 kr*.

* Antagandet bygger på oförändrad amorteringstakt och nuvarande räntevillkor.

Kortfristig del särredovisas nu inför 2026 och speglar den del som ska betalas under 2026.

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader		18 686	14 555
Förutbetalda intäkter		26 117	18 028
Upplupna kostnader		22 177	21 000
Summa		66 980	53 583

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER		2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		3 450 000	3 450 000
Summa		3 450 000	3 450 000

NOT 15, EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Poster hänförliga till tidigare räkenskapsår

Årets resultat har påverkats av poster hänförliga till tidigare räkenskapsår, redovisade i resultaträkningen enligt BFNAR 2016:10 punkt 2.12. Posterna avser ej periodiserad låneränta 14 555 kr, ej bokförda leverantörsfakturor 14 600 kr och en redovisningskostnad 450 kr, vilka ökat årets kostnader med 29 605 kr, samt återföring av en tidigare för högt reserverad boksluts- och revisionskostnad om 6 000 kr. Nettoeffekten på årets resultat uppgår till -23 605 kr. Jämförelseåret har inte räknats om.

Underskrifter

Årsredovisningen har upprättats i Karlstad den 2 juni 2026.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsens ledamöter nedan.

Anita Bergh Bodin

Ordförande

Ort och datum: _____

Hanna Döhlmark

Ledamot

Ort och datum: _____

Hanna Johansson

Ledamot

Ort och datum: _____

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av revisionsberättelsen.

Desirée Gustavsson

revisor

Revisionsberättelse

Brf Blåmesen 17, 769622-0925

Jag har granskat bokföring och räkenskaper samt styrelsens förvaltning i Brf Blåmesen 17 för verksamhetsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och förvaltning på grundval av min revision.

Jag har genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat samtliga underlag för belopp och annan information i räkenskaperna, samt granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Bokföring och räkenskaper ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Jag föreslår att årsstämman fastställer balans- och resultaträkning samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag.

Jag tillstyrker att årsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2025.

Karlstad den 12 juni 2026



Desirée Gustavsson
Revisor