

Årsredovisning 2025

Brf Blåräven 2

716419-7563



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåräven 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 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 Lidingö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-11 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
Blåräven 2	2008	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 4 261 kvm och 18 lokaler om 201 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 462 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Hiller	Ordförande
Erik Sachs	Styrelseledamot
Jonas Erik Hermansson	Styrelseledamot
Marie Helene Strid	Styrelseledamot
Stefan Thelin	Styrelseledamot
Tomas Elfving	Styrelseledamot
Nathaniel Guter	Suppleant

Valberedning

Jöns Hellsing

Stefan Haglund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna.

Revisorer

Beatrice Fejde Auktoriserad revisor Sonora Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2021-2022** ● Relining av avloppens samlingsrör
- 2022** ● Ny sophantering inkl. sortering av matavfall
Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen, samt på parkeringen
OVK genomförd
Rensning av frånluftsventiler i samtliga utrymmen och lägenheter
Plantering av nya träd på gården
- 2023** ● Rengöring och uppdatering av värmesystem (radiatorer)
Radonmätning utförd
Nya laddstolpar på parkeringen
Relining av dagvattenledningar
- 2024** ● Inspektion av tak
Spolning av dagvattenledningar
Förbättringsåtgärder i skyddsrum
Underhållsarbete/målning av fönster på östra gavlarna
- 2025** ● Sanering av rödalger
Installation av belysning vid två tallar på gården
Installation av passersystem
Underhåll och målning av utvändiga socklar

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av källargångar
Justering av trappan ned till parkeringen
Indragning av fiberanslutning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Elnät	Ellevio
Förbrukningsel	Mälarenergi
Internet, TV	Tele2
Service och översyn värmepumpar	Team Wåhlin Värmeteknik AB
Teknisk förvaltare	Bostadskvalitetsgruppen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 gjordes en extra amortering på 300 000kr.

Förändringar i avtal

Avtalet för trädgårdsskötsel har förhandlats om med lägre kostnad som utfall.

Vi har bytt försäkringsbolag med lägre premie som följd.

Gruppavtalet för TV och Bredband med Tele2 har sagts upp och nytt avtal har tecknats med Telia. Detta ger oss både fiberanslutning och lägre kostnad för gruppavtalet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 306 758	3 254 897	2 905 258	2 535 944
Resultat efter fin. poster	-489 172	-350 365	-804 477	-3 333 637
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	681 222	410 048	334 674	466 398
Taxeringsvärde	108 394 000	111 558 000	111 558 000	111 558 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	693	687	611	539
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,3	88,3	84,1	88,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 322	3 425	3 456	3 487
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 110	3 206	3 235	3 264
Sparande / kvm totalyta, kr	193	94	49	-53
Elkostnad / kvm totalyta, kr	125	138	172	160
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	8	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	26	20	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	157	172	192	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	3,68	3,23	1,77
Räntekänslighet (%)	4,89	4,99	5,66	6,47

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror på till största delen på avskrivningar. Vi har detta år även tagit en del underhållskostnader samt engångskostnad för installation av passersystem. Vi har en plan framåt att på ett balanserat sätt säkerställa att intäkterna ger tillräckliga ekonomiska resurser för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 688 500	-	-	68 688 500
Upplåtelseavgifter	603 110	-	-	603 110
Fond, yttre underhåll	410 048	-	271 174	681 222
Balanserat resultat	-5 457 770	-350 365	-271 174	-6 079 309
Årets resultat	-350 365	350 365	-489 172	-489 172
Eget kapital	63 893 522	0	-489 172	63 404 351

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 079 309
Årets resultat	-489 172
Totalt	-6 568 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	325 182
Att från yttre fond i anspråk ta	-410 048
Balanseras i ny räkning	-6 483 615
	-6 568 481

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	3 306 758	3 254 897
Övriga rörelseintäkter	3	141 224	-4 262
Summa rörelseintäkter		3 447 982	3 250 635
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 354 562	-1 908 528
Övriga externa kostnader	9	-238 244	-274 156
Personalkostnader	10	-201 578	-195 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-745 056	-706 692
Summa rörelsekostnader		-3 539 439	-3 084 671
RÖRELSERESULTAT		-91 458	165 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 241	13 040
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-403 955	-529 368
Summa finansiella poster		-397 714	-516 328
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-489 172	-350 365
ÅRETS RESULTAT		-489 172	-350 365

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	75 858 211	76 506 727
Markanläggningar	13	387 211	445 387
Maskiner och inventarier	14	153 449	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 398 871	76 952 114
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 398 871	76 952 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 677	1 870
Övriga fordringar	16	1 350 226	1 742 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	114 463	125 820
Summa kortfristiga fordringar		1 479 366	1 869 912
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 178	24 306
Summa kassa och bank		22 178	24 306
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 501 544	1 894 217
SUMMA TILLGÅNGAR		77 900 415	78 846 331

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 291 610	69 291 610
Fond för yttre underhåll		681 222	410 048
Summa bundet eget kapital		69 972 832	69 701 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 079 309	-5 457 770
Årets resultat		-489 172	-350 365
Summa fritt eget kapital		-6 568 481	-5 808 135
SUMMA EGET KAPITAL		63 404 351	63 893 522
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 425 924	2 913 500
Summa långfristiga skulder		7 425 924	2 913 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	6 449 125	11 391 549
Leverantörsskulder		108 016	127 237
Övriga kortfristiga skulder		68 883	59 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	444 116	460 627
Summa kortfristiga skulder		7 070 140	12 039 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 900 415	78 846 331

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-91 458	165 964
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	745 056	706 692
	653 598	872 656
Erhållen ränta	6 241	13 040
Erlagd ränta	-415 946	-505 666
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 893	380 029
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 626	255 572
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 754	325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 514	635 926
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-191 813	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-191 813	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-430 000	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-430 000	-130 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-402 299	505 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 735 164	1 229 239
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 332 865	1 735 164

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %
Markanläggningar	5,00 - 15,00 %
Okänt konto: 1230	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 894 664	2 883 200
Hysesintäkter, bostäder	114 867	113 730
Hysesintäkter, p-platser	141 905	137 328
Hysesintäkter, lokaler	50 328	50 328
Kabel-TV/Bredband	2 712	1 200
El	0	45 091
Övriga intäkter	102 282	24 020
Summa	3 306 758	3 254 897

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-1
Övriga intäkter	0	-4 261
Ersättn.fr.försäkr.bolag	141 223	0
Summa	141 224	-4 262

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	103 068	102 347
Städning	90 923	125 891
Besiktning och service	76 544	80 081
Trädgårdsarbete	207 877	139 616
Övrigt	0	18 281
Snöskottning	38 300	63 910
Summa	516 711	530 126

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 906	28 892
Bostäder	3 084	1 938
Tvättstuga	3 123	1 288
Soprum/miljöanläggning	3 980	2 435
Dörrar och lås/porttele	8 652	10 995
VA	759	17 874
Värme	2 624	43 944
El	66 341	0
Tak	0	16 936
Summa	106 469	124 301

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	198 523	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	57 500
Fasader	354 783	6 000
Fönster	50 000	0
Summa	603 306	63 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	556 437	616 049
Uppvärmning	0	34 031
Vatten	143 288	116 160
Sophämtning	99 878	83 688
Summa	799 603	849 928

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	88 419	94 359
Kabel-TV	0	46 660
Bredband	5 530	117 244
Bredband/Kabeltv	159 900	0
Fastighetsskatt	74 624	82 410
Summa	328 473	340 673

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	95 439	140 431
Förbrukningsmaterial	11 738	5 938
Revisionsarvoden	36 250	36 383
Ekonomisk förvaltning	94 816	91 404
Summa	238 244	274 156

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	153 385	148 600
Sociala avgifter	48 193	46 695
Summa	201 578	195 295

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	403 934	529 226
Övriga räntekostnader	21	142
Summa	403 955	529 368

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 134 101	87 134 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 134 101	87 134 101
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 627 374	-9 978 858
Årets avskrivning	-648 516	-648 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 275 890	-10 627 374
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 858 211	76 506 727
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 282 386</i>	<i>22 282 386</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 394 000	58 405 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	53 153 000
Summa	108 394 000	111 558 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	705 294	705 294
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	705 294	705 294
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-259 907	-201 731
Årets avskrivning	-58 176	-58 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-318 083	-259 907
Utgående restvärde enligt plan	387 211	445 387

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 714	35 714
Årets inköp	191 813	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	227 527	35 714
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-35 714	-35 714
Årets avskrivning	-38 364	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-74 078	-35 714
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 449	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 061	671
Skattefordringar	38 478	30 692
Nabo Klientmedelskonto	706 909	649 732
Borgo	603 779	1 061 127
Summa	1 350 226	1 742 222

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 650	68 031
Försäkringspremier	28 031	32 347
Bredband	540	494
Förvaltning	26 242	24 948
Summa	114 463	125 820

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-04-30	2,63 %	4 332 924	4 332 924
Stadshypotek	2026-10-30	2,84 %	2 913 500	2 913 500
Stadshypotek	2028-06-30	2,64 %	3 093 000	3 393 000
Stadshypotek	2026-01-07	2,45 %	535 625	665 625
Stadshypotek	2026-01-02	2,55 %	3 000 000	3 000 000
Summa			13 875 049	14 305 049
Varav kortfristig del			6 449 125	11 391 549

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 339 424 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 887	17 316
El	60 461	76 284
Utgiftsräntor	57 751	69 742
Vatten	37 704	30 849
Förutbetalda avgifter/hyror	267 313	266 436
Summa	444 116	460 627

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 050 000	16 050 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 1% fr.o.m. 1 mars 2026. Kristina Kening valde i januari att lämna sin plats i styrelsen. Fr o m 2026 ändras redovisningsregelverka för bostadsrättsföreningar och vi måste då redovisa enligt det nya K3-regelverket. Detta innebär en mer detaljerad redovisning av fastigheternas komponenter och dess livslängd (avskrivningstid). Detta kommer med största sannolikhet innebära att föreningens avskrivningskostnad ökar-

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-13.

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

Lidingö

Martin Hiller
Ordförande

Erik Sachs
Styrelseledamot

Jonas Erik Hermansson
Styrelseledamot

Marie Helene Strid
Styrelseledamot

Stefan Thelin
Styrelseledamot

Tomas Elfving
Styrelseledamot

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

Sonora Revision
Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 17:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 12:05

DOCUMENT ID:

S1x0y66Wkfl

ENVELOPE ID:

rkRkppWyzg-S1x0y66Wkfl

DOCUMENT NAME:

Brf Blåräven 2, 716419-7563 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

ba6d5e37e8bba8442f6b36cd18e542941efc56746483a8
9306044754e4bc2070e63e63a2b2d540a812d97ee3226
4c88d362beebe25c207a34723ab9c5a5a82a9

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. STEFAN THELIN stefan.thelin@blaraven2.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:08 13.05.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.30.206
2. Marie Helene Strid helene@blaraven2.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:15 13.05.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.30.168
3. MARTIN HILLER martin@blaraven2.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 12:17 13.05.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.251.42
4. ERIK SACHS erik@blaraven2.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:39 13.05.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.148
5. Jonas Erik Hermansson jonas.hermansson08@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:41 13.05.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.139.101.4
6. Lonni Jan Tomas Elfving tomas.elfving@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:58 13.05.2026 16:58	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.21.4
7. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 17:24 13.05.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.216.92

* 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 Brf Blåräven 2

Org.nr 716419-7563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåräven 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 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 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 revisionsssed 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.

Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Blåräven 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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.

Stockholm den dag som digital signatur visar

Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 17:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.05.2026 12:05

DOCUMENT ID:

SJAy66Wyfe

ENVELOPE ID:

SyC1aaZJGI-SJAy66Wyfe

DOCUMENT NAME:

RB BRF Blåräven 2 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

3b956c1c025649fdc6d7a69c05dd2192e92886c849b6e0
c8150dd6447094dcb7e5843885a2f62ca71dbc734040e
59f888c152c4c875b2d76d01279dd2ed587c2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde	Signed	13.05.2026 17:25	eID	Swedish BankID
beatrice.fejde@sonora.se	Authenticated	13.05.2026 17:24	Low	IP: 20.91.216.92

* 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