

# Årsredovisning 2023

Brf Blåräven 2

716419-7563



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåräven 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 kommer 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.

### 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 fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Blåräven 2	2008	Lidingö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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 4462 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Hiller	Ordförande
Anna Maria Säflund	Kassör
Erik Sachs	Teknisk förvaltning
Jonas Erik Hermansson	Teknisk förvaltning
Marie Helene Strid	Trädgård
Stefan Torsten Haglund	Sekreterare
Tomas Elfving	Webb/IT
Stefan Thelin	Suppleant

### Valberedning

Christina Hiller

## Firmateckning

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

## Revisorer

Beatrice Fejde            Auktoriserad revisor            Sonora Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Relining av dagvattenledningar  
Rengöring och uppdatering av värmesystem (radiatorer)  
Nya laddstolpar på parkeringen  
Radonmätning utförd
- 2022** ● Byte till LED-belysning i allmänna utrymmen, samt på parkeringen  
Ny sophantering inkl. sortering av matavfall  
Plantering av nya träd på gården  
Rensning av frånluftsventiler i samtliga utrymmen och lägenheter  
OVK genomförd
- 2021-2022** ● Relining av avloppens samlingsrör
- 2020** ● Installation av brandsläckare i trapphus, tvättstuga och undercentral  
Montering av brytskydd på portarna  
Uppdaterad och godkänd energideklaration  
Byter av styrning för utomhusbelysning
- 2019 - 2020** ● Trapphusrenovering samt nya porttavlor och nummerskyltar till portarna

## Planerade underhåll

- 2024** ● Takbesiktning  
Underhåll av fönster på husens östra gavlar  
Målning av båda husens socklar  
Sanering av rödalger samt fasadtvätt av båda husen
- 2024 - 2025** ● Bygga pergola på gården

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Internet, TV           Tele2  
Teknisk förvaltare   BK Kraft AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-05-01 med 20%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 905 258	2 535 944	2 550 208	2 547 038
Resultat efter fin. poster	-804 477	-3 333 637	-264 806	-201 015
Soliditet (%)	81	81	85	85
Yttre fond	334 674	466 398	233 199	410 733
Taxeringsvärde	111 558 000	111 558 000	77 733 000	77 733 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	611	539	539	539
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	88,8	88,3	88,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 456	3 487	2 836	2 903
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 235	3 264	2 655	2 718
Sparande per kvm totalyta, kr	49	-53	91	217
Elkostnad per kvm totalyta, kr	172	160	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	25	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	186	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	1,77	0,75	0,86
Räntekänslighet (%)	5,66	6,47	5,26	5,39

**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

Ca 94% av förlusten härrör från avskrivningar och är alltså inte kassaflödespåverkande. I övrigt är det ökade räntekostnader som påverkar resultatet kraftigt. Höjning av årsavgifterna gjordes i maj 2023 och med i beräkning fanns då en förlust 2023 men att avgiftshöjningen sett till årstakt skulle vara tillräcklig. Givet fortsatt ökande räntekostnader gjordes ytterligare en avgiftshöjning i februari 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	68 688 500	-	-	68 688 500
Upplåtelseavgifter	603 110	-	-	603 110
Fond, yttre underhåll	466 398	-	-131 724	334 674
Balanserat resultat	-1 376 007	-3 333 637	131 724	-4 577 920
Årets resultat	-3 333 637	3 333 637	-804 477	-804 477
<b>Eget kapital</b>	<b>65 048 364</b>	<b>0</b>	<b>-804 477</b>	<b>64 243 887</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 577 920
Årets resultat	-804 477
<b>Totalt</b>	<b>-5 382 396</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	334 674
Att från yttre fond i anspråk ta	-259 300
Balanseras i ny räkning	-5 457 770
	<b>-5 382 396</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 905 258	2 535 944
Övriga rörelseintäkter	3	127 603	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 032 861</b>	<b>2 535 948</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 275 667	-4 581 184
Övriga externa kostnader	9	-206 058	-197 478
Personalkostnader	10	-194 813	-186 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-698 095	-672 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 374 634</b>	<b>-5 637 587</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-341 773</b>	<b>-3 101 639</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 270	2 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-469 974	-234 122
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-462 704</b>	<b>-231 998</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-804 477</b>	<b>-3 333 637</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-804 477</b>	<b>-3 333 637</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	77 155 243	77 803 759
Markanläggningar	13	503 563	323 958
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 658 806</b>	<b>78 127 717</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 658 806</b>	<b>78 127 717</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 104	23 049
Övriga fordringar	15	1 229 875	1 702 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	145 430	123 856
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 420 409</b>	<b>1 849 328</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		223 455	696 933
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>223 455</b>	<b>696 933</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 643 864</b>	<b>2 546 261</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 302 669</b>	<b>80 673 978</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		69 291 610	69 291 610
Fond för yttre underhåll		334 674	466 398
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 626 284</b>	<b>69 758 008</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 577 920	-1 376 007
Årets resultat		-804 477	-3 333 637
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 382 396</b>	<b>-4 709 644</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>64 243 887</b>	<b>65 048 364</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	4 118 376	10 207 876
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 118 376</b>	<b>10 207 876</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		10 316 673	4 357 971
Leverantörsskulder		142 274	556 725
Övriga kortfristiga skulder		41 951	43 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	439 508	459 520
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 940 406</b>	<b>5 417 738</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 302 669</b>	<b>80 673 978</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-341 773</b>	<b>-3 101 639</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	698 095	672 312
	<b>356 322</b>	<b>-2 429 327</b>
Erhållen ränta	7 270	2 124
Erlagd ränta	-469 974	-200 023
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-106 382</b>	<b>-2 627 226</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-194 937	-3 511
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-436 034	543 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-737 353</b>	<b>-2 087 319</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-229 184	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-229 184</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	83 750	3 041 875
Amortering av lån	-214 548	-321 471
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-130 798</b>	<b>2 720 404</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 097 334</b>	<b>633 085</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 326 573</b>	<b>1 693 487</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 229 239</b>	<b>2 326 573</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Blåräven 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	5 - 15 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 603 764	2 297 388
Hysesintäkter, bostäder	118 560	100 490
Hysesintäkter, p-platser	118 476	79 380
Hysesintäkter, lokaler	46 220	57 486
Kabel-TV/Bredband	1 200	1 200
El	17 038	0
<b>Summa</b>	<b>2 905 258</b>	<b>2 535 944</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	4
Elprisstöd	127 007	0
Övriga rörelseintäkter	597	0
<b>Summa</b>	<b>127 603</b>	<b>4</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	113 994	133 750
Städning	122 013	112 400
Besiktning och service	38 261	34 951
Trädgårdsarbete	116 151	115 927
Snöskottning	75 014	56 295
Övrigt	13 694	0
<b>Summa</b>	<b>479 127</b>	<b>453 322</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 129	400 285
Bostäder	34 375	18 554
Tvättstuga	12 519	0
Vind	0	53 729
Dörrar och lås/porttele	9 173	0
VA	42 123	0
Tak	0	15 236
Fönster	1 012	0
Temp. rep und eller projekt	112 525	0
<b>Summa</b>	<b>216 856</b>	<b>487 804</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
VA	324 125	2 352 147
Ventilation	0	74 875
<b>Summa</b>	<b>324 125</b>	<b>2 427 022</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	767 411	715 334
Vatten	90 539	113 245
Sophämtning	71 888	79 289
<b>Summa</b>	<b>929 837</b>	<b>907 868</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 155	75 723
Kabel-TV	44 364	40 372
Bredband	115 474	111 214
Fastighetsskatt	80 729	77 859
<b>Summa</b>	<b>325 722</b>	<b>305 168</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	12 242
Övriga förvaltningskostnader	42 870	39 480
Datakommunikation	41 852	32 485
Revisionsarvoden	30 319	27 563
Ekonomisk förvaltning	86 117	80 920
Bankkostnader	4 900	4 788
<b>Summa</b>	<b>206 058</b>	<b>197 478</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	148 242	141 998
Sociala avgifter	46 571	44 614
<b>Summa</b>	<b>194 813</b>	<b>186 612</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	468 137	234 116
Övriga räntekostnader	1 837	6
<b>Summa</b>	<b>469 974</b>	<b>234 122</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	87 134 101	87 134 101
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>87 134 101</b>	<b>87 134 101</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 330 342	-8 681 826
Årets avskrivning	-648 516	-648 516
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 978 858</b>	<b>-9 330 342</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>77 155 243</b>	<b>77 803 759</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 282 386</i>	<i>22 282 386</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	58 405 000	58 405 000
Taxeringsvärde mark	53 153 000	53 153 000
<b>Summa</b>	<b>111 558 000</b>	<b>111 558 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	476 110	476 110
Årets inköp	229 184	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>705 294</b>	<b>476 110</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-152 152	-128 356
Årets avskrivning	-49 579	-23 796
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-201 731</b>	<b>-152 152</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>503 563</b>	<b>323 958</b>



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	35 714	35 714
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 714</b>	<b>35 714</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-35 714	-35 714
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-35 714</b>	<b>-35 714</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 929	37 540
Skattefordringar	32 373	35 243
Momsfordran	152 789	0
Nabo Klientmedelskonto	603 903	600 612
Borgo	401 881	1 029 028
<b>Summa</b>	<b>1 229 875</b>	<b>1 702 423</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 676	37 760
Försäkringspremier	29 671	25 803
Kabel-TV	11 665	11 091
Bredband	28 323	27 829
Förvaltning	24 095	21 373
<b>Summa</b>	<b>145 430</b>	<b>123 856</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	2,61 %	4 332 924	4 355 972
Stadshypotek	2024-10-30	3,91 %	2 913 500	2 928 500
Stadshypotek	2024-06-28	4,94 %	3 393 000	3 402 000
Stadshypotek	2024-01-04	4,88 %	795 625	879 375
Handelsbanken	2024-03-30	2,02 %	3 000 000	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>14 435 049</b>	<b>14 565 847</b>
Varav kortfristig del			10 316 673	4 357 971

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 639 424 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 277	13 743
El	97 511	158 730
Vatten	26 760	28 950
Utgiftsräntor	46 040	46 040
Förutbetalda avgifter/hyror	254 920	212 057
<b>Summa</b>	<b>439 508</b>	<b>459 520</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 050 000	16 050 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ytterligare en avgiftshöjning gjordes i februari 2024.

## Underskrifter

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

---

Anna Maria Säflund  
Kassör

---

Erik Sachs  
Teknisk förvaltning

---

Jonas Erik Hermansson  
Teknisk förvaltning

---

Marie Helene Strid  
Trädgård

---

Martin Hiller  
Ordförande

---

Stefan Torsten Haglund  
Sekreterare

---

Tomas Elfving  
Webb/IT

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

---

Beatrice Fejde, Sonora Revision  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 14:37

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 28.05.2024 11:01

DOCUMENT ID:

H1bzD6GXVC

ENVELOPE ID:

SypUaMXVA-H1bzD6GXVC

DOCUMENT NAME:

Brf Blåräven 2, 716419-7563 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MARTIN HILLER</b> martin@blaraven2.se	Signed Authenticated	28.05.2024 12:43 28.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/03/07) IP: 83.253.133.16
<b>2. MARIA SÄFLUND</b> maria@blaraven2.se	Signed Authenticated	28.05.2024 12:52 28.05.2024 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/04) IP: 79.142.243.126
<b>3. Marie Helene Strid</b> helene@blaraven2.se	Signed Authenticated	28.05.2024 12:53 28.05.2024 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/10/12) IP: 83.185.46.230
<b>4. Lonni Jan Tomas Elfving</b> tomas@blaraven2.se	Signed Authenticated	28.05.2024 13:26 28.05.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/09) IP: 217.213.78.146
<b>5. Erik Sachs</b> erik@blaraven2.se	Signed Authenticated	28.05.2024 13:48 28.05.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/24) IP: 104.28.31.61
<b>6. Jonas Erik Hermansson</b> jonas@blaraven2.se	Signed Authenticated	28.05.2024 14:17 28.05.2024 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/27) IP: 90.139.101.4
<b>7. Stefan Torsten Haglund</b> stefan.haglund@blaraven2.se	Signed Authenticated	28.05.2024 14:35 28.05.2024 14:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/29) IP: 85.119.130.112
<b>8. Beatrice Fejde</b> beatrice.fejde@sonora.se	Signed Authenticated	28.05.2024 14:37 28.05.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

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

---

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 2023.

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 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2023 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

COMPLETED BY ALL:  
28.05.2024 15:12

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 28.05.2024 11:01

DOCUMENT ID:  
Hy7Mw6GmE0

ENVELOPE ID:  
H1xaL6fmV0-Hy7Mw6GmE0

DOCUMENT NAME:  
Digital RB.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Beatrice Fejde beatrice.fejde@sonora.se	Signed Authenticated	28.05.2024 15:12 28.05.2024 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/16) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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