



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkudden 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. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</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 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 Ekerö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEBYHOV 1:515	1979	Ekerö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsbolag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978

Värdeåret är 1979

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 5 468 kvm. Byggnadernas totalyta är 5467 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Bo Christer Thärning	Ordförande
Ellen Karlsson	Styrelseledamot
Helene Sundqvist	Styrelseledamot
Michael Dozzi	Styrelseledamot
Tony Englastrand	Styrelseledamot
Nils Peter Friberg	Suppleant
Per-Arne Klingström	Suppleant

### Valberedning

Margareta Eriksson

### Firmateckning

Föreningens firmatecknare är styrelsen två i förening

## Revisorer

Carina Toresson	Revisor	Toresson Revision AB
Camilla Lindstad	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-09. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Byte, tvätt och målning av skadad panel

## Planerade underhåll

**2024** ● Beslutas efter uppdatering av ny underhållsplan

## Avtal med leverantörer

Snöröjning, m.m.	Leja
Trädgårdsskötsel	Stockholms Markservice
Tv, telefoni och bredband	Tele 2

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året haft en extra och en ordinarie föreningsstämma .

Föreningen har genomfört en vår- och en höst städhelg.

Styrelsen har bjudit in till ett husmöte i december.

Styrelsen har genomfört en medlemsenkät.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 5 % from januari 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

2 lån har omsatts under året.

### Övriga uppgifter

Föreningen har under året antagit, nya uppdaterade stadgar.

Styrelsen har löpande under året och regelbundet informerat medlemmarna om väsentliga händelser via hemsida, Facebookgruppen och anslag på informationstavlor.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 87 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 692 543	3 321 277	3 340 460	3 416 373
Resultat efter fin. poster	286 525	-414 900	181 982	513 591
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	111 351	69 091	69 091	175 898
Taxeringsvärde	131 418 000	131 418 000	131 418 000	123 130 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	647	577	577	577
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 746	3 831	3 912	3 992
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 746	3 831	3 912	3 992
Sparande per kvm totalyta, kr	140	130	145	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	13	10	10
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	43	51	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	71	56	60	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,82	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,79	-	-	-

**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 värme- och 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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	808 500	-	-	808 500
Fond, yttre underhåll	69 091	-69091	111 351	111 351
Balanserat resultat	-2 875 485	-345809	-111 351	-3 332 646
Årets resultat	-414 900	414 900	286 525	286 525
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 412 795</b>	<b>0</b>	<b>286 525</b>	<b>-2 126 270</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 221 295
Årets resultat	286 525
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 351
<b>Totalt</b>	<b>-3 046 121</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	55 208
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 990 913</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	3 692 543	3 321 277
Övriga rörelseintäkter	3	0	587
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 692 543</b>	<b>3 321 864</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 203 820	-2 541 349
Övriga externa kostnader	9	-235 841	-335 772
Personalkostnader	10	-193 528	-195 111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423 168	-423 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 056 357</b>	<b>-3 495 392</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>636 186</b>	<b>-173 528</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 279	15 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-377 941	-256 951
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-349 662</b>	<b>-241 372</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>286 525</b>	<b>-414 900</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>286 525</b>	<b>-414 900</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	17 776 108	18 199 276
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 776 108</b>	<b>18 199 276</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	51 770	51 770
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 270</b>	<b>55 270</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 831 378</b>	<b>18 254 546</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 734	8 959
Övriga fordringar	16	1 216 055	845 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 226 789</b>	<b>854 883</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 367
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 367</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 226 789</b>	<b>856 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 058 168</b>	<b>19 110 796</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		808 500	808 500
Fond för yttre underhåll		111 351	69 091
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>919 851</b>	<b>877 591</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 332 646	-2 875 485
Årets resultat		286 525	-414 900
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 046 121</b>	<b>-3 290 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 126 270</b>	<b>-2 412 795</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 691 568	6 555 989
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 691 568</b>	<b>6 555 989</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	17 787 765	14 388 344
Leverantörsskulder		134 277	83 129
Skatteskulder		83 327	58 673
Övriga kortfristiga skulder		36 316	38 497
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	451 185	398 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 492 870</b>	<b>14 967 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 058 168</b>	<b>19 110 796</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>636 186</b>	<b>-173 528</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	423 168	423 160
	<b>1 059 354</b>	<b>249 632</b>
Erhållen ränta	13 625	2 553
Erlagd ränta	-376 527	-259 518
Erhållen utdelning	14 654	13 026
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>711 107</b>	<b>5 692</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 235	37 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 433	143 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>752 305</b>	<b>186 620</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-465 000	-440 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-465 000</b>	<b>-440 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>287 305</b>	<b>-253 380</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>846 206</b>	<b>1 099 586</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 133 510</b>	<b>846 206</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Björkudden 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 kabel-tv, bredband och vatten.

#### 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	1,5 - 2,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens 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	3 315 220	3 157 153
Hysesintäkter p-plats	0	1 200
Intäkter kabel-TV	221 760	153 090
Gemensamhetslokal	79 047	2 100
Pantsättningsavgift	4 728	7 970
Överlåtelseavgift	5 514	0
Andrahandsuthyrning	64 924	0
Vidarefakturerade kostnader	1 350	0
Öres- och kronutjämning	0	-236
<b>Summa</b>	<b>3 692 543</b>	<b>3 321 277</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	587
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>587</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	45 534	58 900
Brandskydd	0	499
Myndighetstillsyn	2 800	11 325
Gårdkostnader	6 134	3 001
Gemensamma utrymmen	210	15 457
Sophantering	7 896	7 682
Snöröjning/sandning	125 077	111 028
Fordon	7 007	2 208
Förbrukningsmaterial	14 349	8 771
<b>Summa</b>	<b>209 007</b>	<b>221 621</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 455	0
Dörrar och lås/porttele	993	4 904
Bastu/pool	0	2 300
VVS	56 328	0
Elinstallationer	19 530	22 927
Mark/gård/utemiljö	10 786	0
Garage/parkering	0	1 750
Vattenskada	48 298	0
<b>Summa</b>	<b>137 390</b>	<b>31 881</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	689 643
Fasader	55 208	0
Mark/gård/utemiljö	0	14 745
<b>Summa</b>	<b>55 208</b>	<b>704 388</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	69 425	70 342
Vatten	318 842	234 198
Sophämtning/renhållning	172 525	179 371
Grovsopor	31 847	32 306
<b>Summa</b>	<b>592 639</b>	<b>516 217</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	110 195	112 255
Självrisk	52 500	0
Fordonsförsäkring	2 001	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	134 400	134 400
Kabel-TV	260 780	197 684
Bredband	-390	1 723
Fastighetsskatt	650 090	621 180
<b>Summa</b>	<b>1 209 576</b>	<b>1 067 242</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 029	938
Tele- och datakommunikation	9 208	4 783
Juridiska åtgärder	0	16 125
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	17 500
Styrelseomkostnader	0	7 371
Fritids och trivselkostnader	9 109	4 532
Föreningskostnader	14 377	72 042
Förvaltningsarvode enl avtal	109 896	106 813
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 729	0
Korttidsinventarier	2 419	71 347
Administration	3 116	24 292
Konsultkostnader	48 750	0
Tidningar och facklitteratur	2 500	3 209
Bostadsrätterna Sverige	6 820	6 820
<b>Summa</b>	<b>235 841</b>	<b>335 772</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	135 500	140 000
Övriga arvoden	28 800	26 650
Arbetsgivaravgifter	29 228	28 461
<b>Summa</b>	<b>193 528</b>	<b>195 111</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	377 910	255 951
Dröjsmålsränta	31	0
Övriga räntekostnader	0	1
Övriga finansiella kostnader	0	999
<b>Summa</b>	<b>377 941</b>	<b>256 951</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 421 693	30 421 693
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 421 693</b>	<b>30 421 693</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 222 417	-11 799 257
Årets avskrivning	-423 168	-423 160
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 645 585</b>	<b>-12 222 417</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 776 108</b>	<b>18 199 276</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 125 232</i>	<i>8 125 232</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	72 408 000	72 408 000
Taxeringsvärde mark	59 010 000	59 010 000
<b>Summa</b>	<b>131 418 000</b>	<b>131 418 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 900	33 900
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 900</b>	<b>33 900</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33 900	-33 900
Avskrivningar	0	
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-33 900</b>	<b>-33 900</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>



**NOT 15, ANDRA LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
SEB AK A, 2 171 st	301 335	51 770	51 770
<b>Summa</b>	<b>301 335</b>	<b>51 770</b>	<b>51 770</b>

**NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	8 738	1 085
Klientmedel	0	842 303
Övriga kortfristiga fordringar	73 807	0
Transaktionskonto	378 467	0
Borgo räntekonto	755 043	2 536
<b>Summa</b>	<b>1 216 055</b>	<b>845 924</b>

**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,91 %	2 811 568	2 931 568
Handelsbanken	2024-01-30	0,84 %	3 744 421	3 864 421
Handelsbanken	2024-01-30	3,89 %	5 235 000	5 335 000
Handelsbanken	2024-04-02	4,69 %	8 688 344	8 813 344
<b>Summa</b>			<b>20 479 333</b>	<b>20 944 333</b>
Varav kortfristig del			17 787 765	14 388 344

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 279 333 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
Upplupna kostnader	29 217	6 737
Uppl kostn räntor	41 314	39 900
Uppl kostnad arvoden	0	3 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	943
Förutbet hyror/avgifter	380 654	348 379
<b>Summa</b>	<b>451 185</b>	<b>398 959</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2023-12-31

26 026 000

2022-12-31

26 026 000

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiften höjdes med 10 % januari 2024

## Underskrifter

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

Ekerö

---

Bo Christer Thärning  
Ordförande

---

Ellen Karlsson  
Styrelseledamot

---

Helene Sundqvist  
Styrelseledamot

---

Michael Dozzi  
Styrelseledamot

---

Tony Englastrand  
Styrelseledamot

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

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 09:37

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 14.05.2024 22:01

DOCUMENT ID:  
SJZ0WQSWX0

ENVELOPE ID:  
Skg8-7S-mC-SJZ0WQSWX0

DOCUMENT NAME:  
Brf Björkudden 2, 716416-5826 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Christer Thärning grebbebo@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 22:12 14.05.2024 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/31) IP: 188.150.163.118
2. TONY ENGLAstrand info@englastrand.se	Signed Authenticated	14.05.2024 22:16 14.05.2024 22:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/14) IP: 188.150.163.176
3. Ewa Dozzi ewadozzi@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 00:56 15.05.2024 00:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/12/19) IP: 188.150.186.176
4. ELLEN PI SARA ANNIKA KARLSSON karlssonellensara@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 06:29 15.05.2024 06:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/10/21) IP: 80.217.2.8
5. Helene Sundqvist pinglan.prinsen@hotmail.se	Signed Authenticated	15.05.2024 06:43 15.05.2024 05:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/09) IP: 188.150.189.170
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 09:37 15.05.2024 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

\* 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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Björkudden 2, org.nr 716416-5826.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Björkudden 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 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  
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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  
Björkudden 2 för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna 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 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 grunder 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 digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 09:37

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 14.05.2024 22:01

DOCUMENT ID:  
BkRbXH-XR

ENVELOPE ID:  
SJIZ7B-mC-BkRbXH-XR

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Bjo?rkudden 2 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	15.05.2024 09:37 15.05.2024 09:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

\* 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