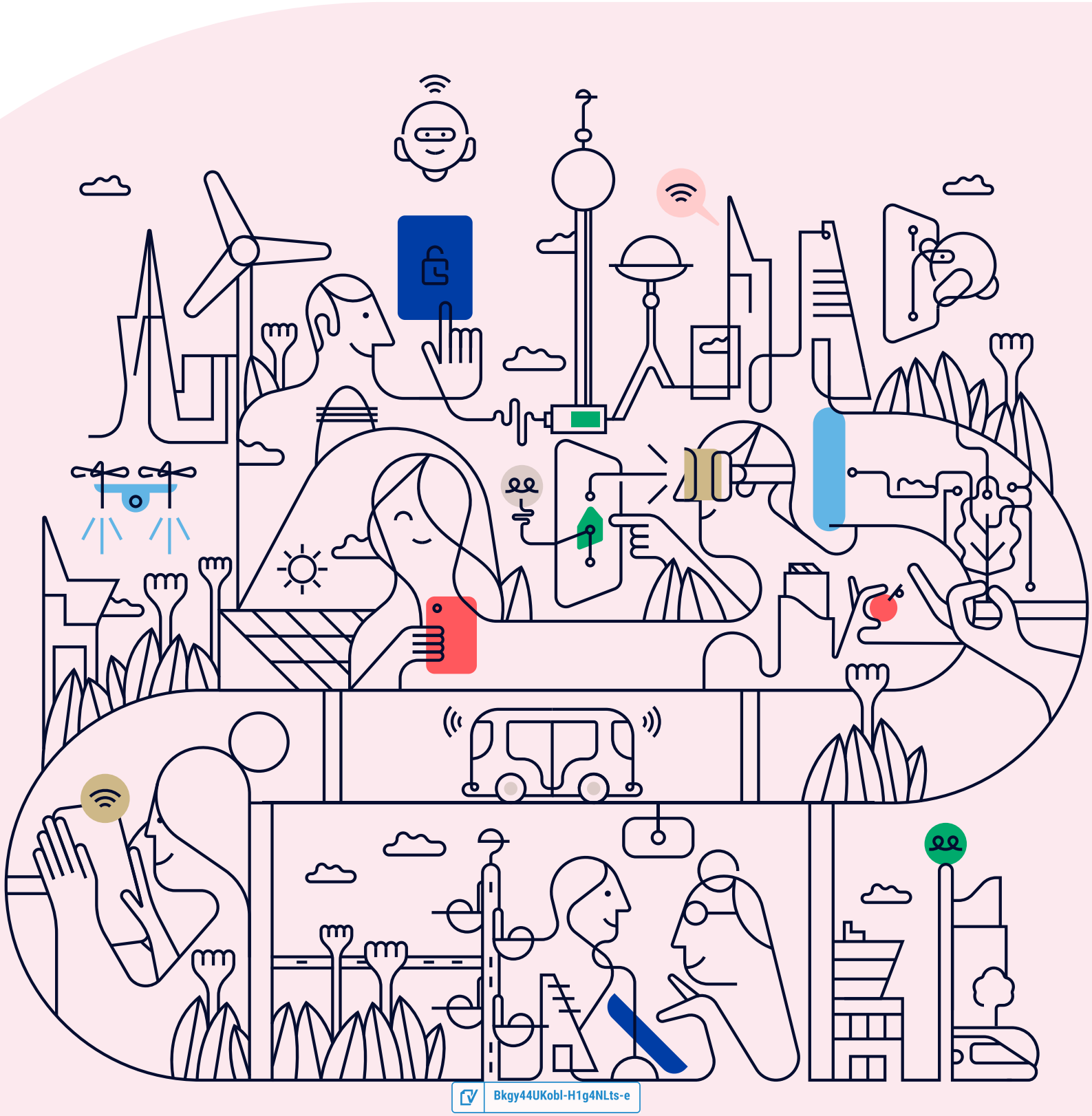
2025

Årsredovisning

Brf Björkudden 2



Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Välkommen till årsredovisningen för Brf Björkudden 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. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

Bkgy44UKobI-H1g4NLts-e

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.

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

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.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEBYHOV 1:515	1979	Ekerö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsbolag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 70 småhus.

Värdeåret är 1979.

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

Styrelsens sammansättning

Bo Christer Thärning	Ordförande
Peter Friberg	Suppleant
Helene Elovsdotter	Styrelseledamot
Michael Lennart Valentin Dozzi	Styrelseledamot
Per-Arne Klingström	Styrelseledamot
Tony Englastrand	Styrelseledamot

Valberedning

Margareta Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Camilla Lindstaf	Extern revisor	Toresson Revision AB
Carina Toresson	Revisorssuppleant	Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Utförda historiska underhåll

2024 Dränering av område Björkuddsvägen och Åkerstigen pga av översvämning

2024 Ventilationsrengöring

2024 Byte av plank vid gästparkering

2025 Balkonger, besiktning, förstudie och åtgärder

2025 Förstudie/besiktning av avloppsstammar

2025 Efter balkong besiktningen utfördes en hel del renovering av balkongerna. Bland annat byttes alla räcken på samtliga balkonger, trasig panel byttes ut och golvtrall skruvades fast

2025 Efter förstudie/besiktning av avloppsstammarna spolades samtliga avlopp från kök och badrum rena. Därefter genomfördes ett antal filmningar av rören för att upptäcka ev skador eller sprickor. Avloppstammarna var efter filmbesiktning oanfrätta av angrepp.

2025 Under november och december genomfördes en enkät om framtida ladd infrastruktur för elbilar. Resultatet visade inte på några stora akuta behov av egen laddare i var medlems garage. Dessvärre var svarsfrekvensen låg (under 20 %) så några säkra prognoser går ej att uttyda. Frågan bevakas dock noga då nya medlemmar kan ha annan åsikt om behovet.

2025 I december installerades vattenmätare och läckagevarnare i samtliga fastigheter. Detta med anledning av att styrelsen fattat beslut om att kostnaden för vatten (förbrukning och fasta avgifter) from 1 januari 2026 övergår från föreningen till medlemmen. Det blir då liktydigt med hur elförbrukning betalas. Eftersom vattenkostnaden övergår till medlemmen så justerades alla månadsavgifter nedåt from betalning sista januari 2026.

2025 Under våren drabbades föreningen av en mindre råttinvasion vid några av fastigheterna på Åkerstigen. Ett projekt med Anticimex startades upp och beslut fattades att förbjuda fågelmatning samt att avlägsna ett körsbärsträd vars bär blev utfodring till råttorna, Trädet ersattes senare av ett nytt japanskt körsbärsträd som inte bär frukt.

Planerade underhåll

2026 Förstudie/besiktning av Stup- och hängrännor

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Avtal med leverantörer

Banktjänster	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	SBC
Ombyggnader och reparationer	CRF Bygg
Snöröjning, m.m.	Leja
Trädgårdsskötsel	Mälarö Städ
Tv, telefoni och bredband	Tele 2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Närlunda Vägförening, med en andel på 1.18%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av vägar och grönområden.

Övrig verksamhetsinformation

Vattenmätare och läckagevarnare i förråd installerades i slutet av året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut fattades av styrelsen att låta kallvatten kostnad (förbrukning och fasta kostnader) övergå från föreningen till medlem from 20260101. Frågan ventilerades bland närvarande medlemmar efter årsmötet 2025 och styrelsens förslag togs enhälligt emot positivt.

Ett lån på 3,6 miljoner omsattes i februari 2025. Ny ränta 2,77 % (gamla 3,96 %)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Byte av trädgårdsskötsel från Sthlm Markservice till Mälarö Städ

Övriga uppgifter

Föreningen har löpande under året informerat medlemmarna om viktiga händelser, Dels via hemsidan, mailutskick och facebookgruppen och dels via anslagstavlorna.

Föreningen har genomfört en vår- och en städhelg.

En skadad ek har tagits ner i parkområdet mellan Björkuddsvägen och Åkerstigen.

Containrar för trädgårdsavfall har funnits tillgängliga i april, augusti och oktober.

Husmöte har avhållits i december

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 503 216	3 922 759	3 692 543	3 321 277
Resultat efter fin. poster	771 201	350 017	286 525	-414 900
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	92 915	167 494	111 351	69 091
Taxeringsvärde	167 573 000	167 573 000	131 418 000	131 418 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	708	647	577
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,2	97	95,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 590	3 670	3 746	3 831
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 590	3 670	3 746	3 831
Sparande / kvm totalyta, kr	234	169	140	130
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	16	13	13
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	67	58	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	104	83	71	56
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	3,52	1,82	-
Räntekänslighet (%)	4,44	5,19	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 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.

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	808 500	-	-	808 500
Fond, yttre underhåll	167 494	-150 579	76 000	92 915
Balanserat resultat	-3 102 264	500 596	-76 000	-2 677 668
Årets resultat	350 017	-350 017	771 201	771 201
Eget kapital	**-1 776 253**	**0**	**771 201**	**-1 005 052**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 601 668
Årets resultat	771 201
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 000
Totalt	**-1 906 467**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	92 915
Balanseras i ny räkning	**-1 813 552**

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	4 503 217	3 922 759
Övriga rörelseintäkter	3	38 364	-327
Summa rörelseintäkter		**4 541 581**	**3 922 432**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 468 830	-2 090 073
Övriga externa kostnader	9	-247 685	-183 584
Personalkostnader	10	-203 952	-203 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 532	-423 158
Summa rörelsekostnader		**-3 171 999**	**-2 900 567**
RÖRELSERESULTAT		**1 369 582**	**1 021 865**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 430	40 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-631 811	-712 746
Summa finansiella poster		**-598 381**	**-671 848**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**771 201**	**350 017**
ÅRETS RESULTAT		**771 201**	**350 017**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	17 101 419	17 352 951
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	84 416	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**17 185 835**	**17 352 951**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15, 16	55 270	55 270
Summa finansiella anläggningstillgångar		**55 270**	**55 270**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**17 241 105**	**17 408 221**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 899	6 867
Övriga fordringar	17	1 927 187	1 371 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	222 321	219 758
Summa kortfristiga fordringar		**2 174 407**	**1 598 248**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 174 407**	**1 598 248**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 415 512**	**19 006 469**

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		808 500	808 500
Fond för yttre underhåll		92 915	167 494
Summa bundet eget kapital		**901 415**	**975 994**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 677 668	-3 102 264
Årets resultat		771 201	350 017
Summa ansamlad förlust		**-1 906 467**	**-2 752 247**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 005 052**	**-1 776 253**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	0	13 428 344
Summa långfristiga skulder		**0**	**13 428 344**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	19 624 333	6 635 989
Leverantörsskulder		159 019	47 999
Skatteskulder		49 679	63 981
Övriga kortfristiga skulder		36 108	35 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	551 425	571 282
Summa kortfristiga skulder		**20 420 564**	**7 354 378**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 415 512**	**19 006 469**

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 369 582**	**1 021 865**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	251 532	423 158
	1 621 114	**1 445 022**
Erhållen ränta	8 463	15 932
Erlagd ränta	-636 521	-620 881
Erhållen utdelning	24 967	24 967
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 018 023**	**865 040**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 496	-246 525
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 552	-78 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 102 071**	**539 934**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-84 416	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-84 416**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-440 000	-415 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-440 000**	**-415 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**577 655**	**124 934**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 258 444**	**1 133 510**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 836 099**	**1 258 444**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Björkudden 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Kostnader för hushållsel och värme tillkommer

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,86 %
Fasader	1,12 %
Balkonger	0,84 %
Fönster	6,11 %
Stamledningar VA	5,34 %
Ventilation	10,69 %
El	10,69 %

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 10 074 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.

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 193 532	3 646 532
Hyresintäkter p-plats	7 189	1 500
Intäkter kabel-TV	221 760	221 760
Elintäkter laddstolpe moms	4 638	0
Gemensamhetslokal	7 350	5 700
Pantsättningsavgift	15 876	7 740
Överlåtelseavgift	14 406	2 006
Administrativ avgift	3 185	245
Andrahandsuthyrning	35 280	36 051
Övriga fakturerade kostnader	0	1 225
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**4 503 217**	**3 922 759**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Fakturerade kostnader	38 054	0
Övriga intäkter	310	-327
Summa	**38 364**	**-327**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 588
Fastighetsskötsel gård enl avtal	24 063	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	16 500
Besiktningar	11 625	0
Myndighetstillsyn	3 756	0
Gårdkostnader	23 914	13 866
Gemensamma utrymmen	9 440	929
Sophantering	4 481	4 214
Snöröjning/sandning	70 813	91 405
Fordon	4 814	1 265
Förbrukningsmaterial	4 871	6 862
Summa	**157 777**	**138 629**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	49 230	106 155
Ventilation	11 650	0
Elinstallationer	17 026	27 009
Tak	10 813	0
Mark/gård/utemiljö	1 349	60 242
Garage/parkering	3 205	0
Summa	**93 273**	**193 406**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	74 288
Gemensamma utrymmen	0	1 916
VVS	178 322	0
Ventilation	0	74 375
Tak	79 171	0
Summa	**257 493**	**150 579**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	70 569	85 421
Vatten	498 215	367 274
Sophämtning/renhållning	113 362	123 531
Grovsopor	39 118	34 068
Summa	**721 264**	**610 294**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	127 163	82 240
Fordonsförsäkring	1 056	2 041
Markhyra/vägavgift/avgälder	134 400	44 800
Kabel-TV	271 224	200 736
Bredband	0	598
Fastighetsskatt	705 180	666 750
Summa	**1 239 023**	**997 165**

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 459	124
Tele- och datakommunikation	6 476	7 858
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	36 750	18 375
Styrelseomkostnader	6 514	0
Fritids och trivselkostnader	8 155	5 528
Föreningskostnader	2 197	11 960
Förvaltningsarvode enl avtal	120 934	114 501
Överlåtelsekostnad	16 464	2 006
Pantsättningskostnad	15 877	7 740
Administration	11 953	15 030
Konsultkostnader	9 988	0
Tidningar och facklitteratur	4 099	0
Bostadsrätterna Sverige	6 820	0
Summa	**247 685**	**183 584**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 748	137 000
Löner till kollektivanst	32 645	0
Övriga arvoden	0	33 450
Arbetsgivaravgifter	33 559	33 303
Summa	**203 952**	**203 753**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	631 811	712 746
Summa	**631 811**	**712 746**

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 713 693	29 713 693
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**29 713 693**	**29 713 693**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 360 742	-11 937 585
Årets avskrivning	-251 532	-423 158
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 612 274**	**-12 360 742**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**17 101 419**	**17 352 951**
I utgående restvärde ingår mark med	*8 125 232*	*8 125 232*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 133 000	91 133 000
Taxeringsvärde mark	76 440 000	76 440 000
Summa	**167 573 000**	**167 573 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 326	65 326
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**65 326**	**65 326**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 326	-65 326
Utgående ackumulerad avskrivning	**-65 326**	**-65 326**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
IMD	84 416	0
Summa pågående arbeten	**84 416**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

NOT 16, ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
SEB AK A, 2 171 st	423 562	51 770	51 770
Summa	**423 562**	**51 770**	**51 770**

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 700	77 801
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	1 108	98
Övriga kortfristiga fordringar	35 280	35 280
Transaktionskonto	778 117	503 277
Borgo räntekonto	1 057 982	755 167
Summa	**1 927 187**	**1 371 623**

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	109 771	0
Förutbet försäkr premier	43 026	41 115
Förutbet kabel-TV	68 720	67 806
Upplupna intäkter	804	110 837
Summa	**222 321**	**219 758**

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,91 %	Löst	2 691 568
Handelsbanken	2026-02-04	2,75 %	Löst	3 624 421
Handelsbanken	2026-01-30	3,71 %	5 035 000	5 135 000
Handelsbanken	2026-03-30	3,66 %	8 513 344	8 613 344
Stadshypotek	2026-03-02	2,67 %	2 571 568	
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,77 %	3 504 421	
Summa			**19 624 333**	**20 064 333**
Varav kortfristig del			19 624 333	6 635 989

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 324 333 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-9 808	1 861
Uppl kostn el	6 601	9 467
Uppl kostnad Extern revisor	18 375	0
Uppl kostn räntor	128 469	133 179
Uppl kostnad Sophämtning	912	876
Uppl kostn bredband	249	0
Förutbet hyror/avgifter	406 627	425 899
Summa	**551 425**	**571 282**

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 026 000	26 026 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Individuell mätning och individuell avgifts debitering av kallvatten är i drift. Avgiftshöjning med 5 % from 260101. Mdlemsavgiften justerades nedåt som kompensation för att föreningen ej står för vattenkostnaden

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

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

Ekerö

Bo Christer Thärning
Ordförande

Helene Elovsdotter
Styrelseledamot

Michael Lennart Valentin Dozzi
Styrelseledamot

Per-Arne Klingström
Styrelseledamot

Tony Englastrand
Styrelseledamot

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

Camilla Lindstaf
Extern revisor

Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 14:38

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 31.03.2026 16:03

DOCUMENT ID:
H1g4NLts-e

ENVELOPE ID:
Bkgy44UKobl-H1g4NLts-e

DOCUMENT NAME:
Brf Björkudden 2, 716416-5826 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
0a245b84d244da42114d820e432d5588edbd8eaae131ee6626a10e2b5db86952dbab5f291cfcc5f0c43970f82b93f6739642a017e1b5180c8672b52e0150face

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. **Bo Christer Thärning**	**Signed**	**31.03.2026 16:24**	**eID**	**Swedish BankID**
grebbebo@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 16:20	Low	IP: 188.150.182.251
2. **Helene Elovsdotter**	**Signed**	**31.03.2026 20:06**	**eID**	**Swedish BankID**
pinglan.prinsen@hotmail.se	Authenticated	31.03.2026 19:40	Low	IP: 188.150.172.48
3. **TONY ENGLASTRAND**	**Signed**	**01.04.2026 20:32**	**eID**	**Swedish BankID**
info@englastrand.se	Authenticated	01.04.2026 20:25	Low	IP: 188.150.176.34
4. **Michael Lennart Valentin Dozzi**	**Signed**	**08.04.2026 10:19**	**eID**	**Swedish BankID**
ewadozzi@hotmail.com	Authenticated	07.04.2026 22:55	Low	IP: 188.150.179.76
5. **Per-Arne Klingström**	**Signed**	**13.04.2026 12:52**	**eID**	**Swedish BankID**
fvklingan@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 19:33	Low	IP: 104.28.45.50
6. **CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF**	**Signed**	**13.04.2026 14:38**	**eID**	**Swedish BankID**
camilla@toressonrevision.se	Authenticated	13.04.2026 14:37	Low	IP: 2.67.77.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Björkudden 2 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Syl4VIYibl-rybgE4Utj-e

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

Camilla Lindstaf

Syl4VIYibl-rybgE4Utj-e

SEALED BY Verified SYL4VIYIBL-RYBGE4UTJ-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 14:37

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 31.03.2026 16:03

DOCUMENT ID:
rybgE4Utj-e

ENVELOPE ID:
Syl4VIYibl-rybgE4Utj-e

DOCUMENT NAME:
RB BRF Bjo?rkudden 2 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
25a02c03dd8ab5b8631721da0938865a297c50d4dcba7
370a6aa30464f7d471bd393397ff67e6a5bf5d000d1d4a
54d947b20c68225e180adb4db74e7ae776180

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF	Signed	13.04.2026 14:37	eID	Swedish BankID
camilla@toressonrevision.se	Authenticated	13.04.2026 14:37	Low	IP: 2.67.77.26

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed