

# Årsredovisning 2024

Brf Blåräven 2

716419-7563



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Blåräven 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2013-06-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| 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 4 462 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Martin Hiller         | Ordförande      |
| Anna Maria Säflund    | Styrelseledamot |
| Erik Sachs            | Styrelseledamot |
| Jonas Erik Hermansson | Styrelseledamot |
| Marie Helene Strid    | Styrelseledamot |
| Tomas Elfving         | Styrelseledamot |
| Stefan Thelin         | Suppleant       |

### Valberedning

Bjarne Selin  
Mats Landstedt

## Firmateckning

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

## Revisorer

Beatrice Fejde    Revisor    Sonora revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Spolning av dagvattenledningar  
Inspektion av tak  
Förbättringsåtgärder i skyddsrum  
Installerat passersystem  
Underhållsarbete/målning av fönster på östra gavlarna
- 2023** ● Rengöring och uppdatering av värmesystem (radiatorer)  
Radonmätning utförd  
Nya laddstolpar på parkeringen  
Relining av dagvattenledningar
- 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

## Planerade underhåll

- 2025** ● Ev. bygga pergola på gården  
Underhållsarbete och målning av båda husens socklar  
Sanering av rödalger  
Service av bergvärmepumpar  
Byta ut entrébelysningar till LED  
Beskrning av träd

## Avtal med leverantörer

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Ekonomisk Förvaltning i Uppsala |
| Internet, TV          | Tele2                           |
| Teknisk förvaltare    | BK Kraft AB                     |
| Elnät                 | Ellevio                         |

|                                 |                            |
|---------------------------------|----------------------------|
| Förbrukningsel                  | Mälarenergi                |
| Service och översyn värmepumpar | Team Wåhlin Värmeteknik AB |

### Övrig verksamhetsinformation

Förutom redovisade underhållsåtgärder har följande gjorts under året:

- Flyttat hemsidan till ny teknisk plattform
- Inköp av ny grill
- Rensning av gamla cyklar från cykelrum

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 65 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | -           | 2 905 258   | 2 535 944   | 2 550 208  |
| Resultat efter fin. poster                         | -350 365    | -804 477    | -3 333 637  | -264 806   |
| Soliditet (%)                                      | 81          | 81          | 81          | 85         |
| Yttre fond                                         | 410 048     | 334 674     | 466 398     | 233 199    |
| Taxeringsvärde                                     | 111 558 000 | 111 558 000 | 111 558 000 | 77 733 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 687         | 611         | 539         | 539        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 88,3        | 84,1        | 88,8        | 88,3       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 425       | 3 456       | 3 487       | 2 836      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 206       | 3 235       | 3 264       | 2 655      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 94          | 49          | -53         | 91         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 138         | 172         | 160         | -          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 8           | -           | -           | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 26          | 20          | 25          | -          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 172         | 192         | 186         | -          |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,68        | 3,23        | 1,77        | 0,75       |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,99        | 5,66        | 6,47        | 5,26       |

**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 el (totalt 44 131 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

Det negativa resultatet hänförs till avskrivningar och har således ingen direkt påverkan på föreningens likviditet. Likvida medel har under året ökat med ca 50%.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 68 688 500        | -                                            | -                               | 68 688 500        |
| Upplåtelseavgifter    | 603 110           | -                                            | -                               | 603 110           |
| Fond, yttre underhåll | 334 674           | -                                            | 75 374                          | 410 048           |
| Balanserat resultat   | -4 577 920        | -804 477                                     | -75 374                         | -5 457 770        |
| Årets resultat        | -804 477          | 804 477                                      | -350 365                        | -350 365          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>64 243 887</b> | <b>0</b>                                     | <b>-350 365</b>                 | <b>63 893 522</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 457 770        |
| Årets resultat      | -350 365          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-5 808 135</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 334 674           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -63 500           |
| Balanseras i ny räkning              | -6 079 309        |
|                                      | <b>-5 808 135</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 254 897         | 2 905 258         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | -4 262            | 127 603           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 250 635</b>  | <b>3 032 861</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 908 528        | -2 275 667        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -274 156          | -206 058          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -195 295          | -194 813          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -706 692          | -698 095          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 084 671</b> | <b>-3 374 634</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>165 964</b>    | <b>-341 773</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 13 040            | 7 270             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -529 368          | -469 974          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-516 328</b>   | <b>-462 704</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-350 365</b>   | <b>-804 477</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-350 365</b>   | <b>-804 477</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12  | 76 506 727 | 77 155 243 |
| Markanläggningar                             | 13  | 445 387    | 503 563    |
| Maskiner och inventarier                     | 14  | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 76 952 114 | 77 658 806 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 76 952 114 | 77 658 806 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |     | 1 870      | 45 104     |
| Övriga fordringar                            | 15  | 1 742 222  | 1 229 875  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16  | 125 820    | 145 430    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 1 869 912  | 1 420 409  |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 24 306     | 223 455    |
| Summa kassa och bank                         |     | 24 306     | 223 455    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |     | 1 894 217  | 1 643 864  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 78 846 331 | 79 302 669 |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 69 291 610        | 69 291 610        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 410 048           | 334 674           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>69 701 658</b> | <b>69 626 284</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 457 770        | -4 577 920        |
| Årets resultat                               |     | -350 365          | -804 477          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-5 808 135</b> | <b>-5 382 396</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>63 893 522</b> | <b>64 243 887</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 2 913 500         | 4 118 376         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 913 500</b>  | <b>4 118 376</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 11 391 549        | 10 316 673        |
| Leverantörsskulder                           |     | 127 237           | 142 274           |
| Skatteskulder                                |     | 15 153            | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 44 743            | 41 951            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 460 627           | 439 508           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>12 039 309</b> | <b>10 940 406</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>78 846 331</b> | <b>79 302 669</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024      | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |           |            |
| Rörelseresultat                                                          | 165 964   | -341 773   |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |           |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 706 692   | 698 095    |
|                                                                          | 872 656   | 356 322    |
| Erhållen ränta                                                           | 13 040    | 7 270      |
| Erlagd ränta                                                             | -505 666  | -469 974   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 380 029   | -106 382   |
| Förändring i rörelsekapital                                              |           |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | 255 572   | -194 937   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | 325       | -436 034   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 635 926   | -737 353   |
| Investeringsverksamheten                                                 |           |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | 0         | -229 184   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | 0         | -229 184   |
| Finansieringsverksamheten                                                |           |            |
| Amortering av lån                                                        | -130 000  | -130 798   |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -130 000  | -130 798   |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | 505 926   | -1 097 334 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 1 229 239 | 2 326 573  |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 1 735 164 | 1 229 239  |

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, el, 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 1 630 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

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 883 200        | 2 603 764        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 113 730          | 118 560          |
| Hysesintäkter, p-platser | 137 328          | 118 476          |
| Hysesintäkter, lokaler   | 50 328           | 46 220           |
| Kabel-TV/Bredband        | 1 200            | 1 200            |
| El                       | 45 091           | 17 038           |
| Övriga intäkter          | 24 020           | 0                |
| <b>Summa</b>             | <b>3 254 897</b> | <b>2 905 258</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2024          | 2023           |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Öres- och kronutjämning | -1            | -1             |
| Elprisstöd              | 0             | 127 007        |
| Övriga intäkter         | -4 261        | 0              |
| Övriga rörelseintäkter  | 0             | 597            |
| <b>Summa</b>            | <b>-4 262</b> | <b>127 603</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel      | 102 347        | 113 994        |
| Städning               | 125 891        | 122 013        |
| Besiktning och service | 54 028         | 19 962         |
| Trädgårdsarbete        | 139 616        | 116 151        |
| Övrigt                 | 18 281         | 13 694         |
| Snöskottning           | 63 910         | 75 014         |
| Mattservice            | 26 053         | 18 299         |
| <b>Summa</b>           | <b>530 126</b> | <b>479 127</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                | 28 892         | 5 129          |
| Bostäder                    | 1 938          | 34 375         |
| Tvättstuga                  | 1 288          | 12 519         |
| Soprum/miljöanläggning      | 2 435          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele     | 10 995         | 9 173          |
| VA                          | 17 874         | 42 123         |
| Värme                       | 43 944         | 0              |
| Tak                         | 16 936         | 0              |
| Fönster                     | 0              | 1 012          |
| Temp. rep und eller projekt | 0              | 112 525        |
| <b>Summa</b>                | <b>124 301</b> | <b>216 856</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                            | 2024          | 2023           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Övriga gemensamma utrymmen | 57 500        | 0              |
| VA                         | 0             | 324 125        |
| Fasader                    | 6 000         | 0              |
| <b>Summa</b>               | <b>63 500</b> | <b>324 125</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 616 049        | 767 411        |
| Uppvärmning  | 34 031         | 0              |
| Vatten       | 116 160        | 90 539         |
| Sophämtning  | 83 688         | 71 888         |
| <b>Summa</b> | <b>849 928</b> | <b>929 837</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 94 359         | 85 155         |
| Kabel-TV               | 46 660         | 44 364         |
| Bredband               | 117 244        | 115 474        |
| Fastighetsskatt        | 82 410         | 80 729         |
| <b>Summa</b>           | <b>340 673</b> | <b>325 722</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier      | 1 943          | 0              |
| Förbrukningsmaterial         | 3 994          | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader | 135 338        | 84 722         |
| Revisionsarvoden             | 36 383         | 30 319         |
| Ekonomisk förvaltning        | 91 404         | 86 117         |
| Bankkostnader                | 5 093          | 4 900          |
| <b>Summa</b>                 | <b>274 156</b> | <b>206 058</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 148 600        | 148 242        |
| Sociala avgifter | 46 695         | 46 571         |
| <b>Summa</b>     | <b>195 295</b> | <b>194 813</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 529 226        | 468 137        |
| Övriga räntekostnader                               | 142            | 1 837          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>529 368</b> | <b>469 974</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat 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>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -9 978 858         | -9 330 342         |
| Årets avskrivning                             | -648 516           | -648 516           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-10 627 374</b> | <b>-9 978 858</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>76 506 727</b>  | <b>77 155 243</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

|                                               | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 705 294         | 476 110         |
| Årets inköp                                   | 0               | 229 184         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>705 294</b>  | <b>705 294</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -201 731        | -152 152        |
| Årets avskrivning                             | -58 176         | -49 579         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-259 907</b> | <b>-201 731</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>445 387</b>  | <b>503 563</b>  |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <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

|                        | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 671              | 38 929           |
| Skattefordringar       | 30 692           | 185 162          |
| Nabo Klientmedelskonto | 649 732          | 603 903          |
| Borgo                  | 1 061 127        | 401 881          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 742 222</b> | <b>1 229 875</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 68 031         | 51 676         |
| Försäkringspremier                                  | 32 347         | 29 671         |
| Kabel-TV                                            | 0              | 11 665         |
| Bredband                                            | 494            | 28 323         |
| Förvaltning                                         | 24 948         | 24 095         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>125 820</b> | <b>145 430</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-04-30               | 2,61 %                  | 4 332 924           | 4 332 924           |
| Stadshypotek          | 2026-10-30               | 2,84 %                  | 2 913 500           | 2 913 500           |
| Stadshypotek          | 2025-06-30               | 3,45 %                  | 3 393 000           | 3 393 000           |
| Stadshypotek          | 2025-01-07               | 4,26 %                  | 665 625             | 795 625             |
| Stadshypotek          | 2025-01-02               | 3,95 %                  | 3 000 000           | 3 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>14 305 049</b>   | <b>14 435 049</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 11 391 549          | 10 316 673          |

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

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 316         | 14 277         |
| El                                                  | 76 284         | 97 511         |
| Utgiftsräntor                                       | 69 742         | 46 040         |
| Vatten                                              | 30 849         | 26 760         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 266 436        | 254 920        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>460 627</b> | <b>439 508</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 16 050 000 | 16 050 000 |

## Underskrifter

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

Lidingö

---

Anna Maria Säflund  
Styrelseledamot

---

Erik Sachs  
Styrelseledamot

---

Jonas Erik Hermansson  
Styrelseledamot

---

Marie Helene Strid  
Styrelseledamot

---

Martin Hiller  
Ordförande

---

Tomas Elfving  
Styrelseledamot

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

---

Sonora revision  
Beatrice Fejde  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 07:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 07.05.2025 16:54

DOCUMENT ID:

ByEXrVltgle

ENVELOPE ID:

Sy7S4eFile-ByEXrVltgle

DOCUMENT NAME:

Brf Blåräven 2, 716419-7563 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Marie Helene Strid<br>helene@blaraven2.se             |  Signed<br>Authenticated   | 07.05.2025 16:58<br>07.05.2025 16:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.133.14   |
| 2. ERIK SACHS<br>erik@blaraven2.se                       |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 17:04<br>07.05.2025 16:59 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.45.53    |
| 3. MARTIN HILLER<br>martin@blaraven2.se                  |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 17:17<br>07.05.2025 17:17 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.141.208 |
| 4. Lonni Jan Tomas Elfving<br>tomas@blaraven2.se         |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 17:24<br>07.05.2025 17:13 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.128.124  |
| 5. Jonas Erik Hermansson<br>jonas.hermansson08@gmail.com |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 18:02<br>07.05.2025 18:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.139.101.98   |
| 6. Maria Säflund<br>maria@blaraven2.se                   |  Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 18:06<br>07.05.2025 18:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.133.51   |
| 7. Beatrice Fejde<br>beatrice.fejde@sonora.se            |  Signed<br>Authenticated | 08.05.2025 07:52<br>08.05.2025 07:52 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.70.244.157    |

\* 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

# Sonora | Revision

## 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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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, avsiktlig 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 2024 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:

08.05.2025 07:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.05.2025 16:54

DOCUMENT ID:

r1M7SEgKgxl

ENVELOPE ID:

B1xQH4lYelg-r1M7SEgKgxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Blåräven 2 2024.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Beatrice Fejde        |  Signed | 08.05.2025 07:53 | eID    | Swedish BankID   |
| beatrice.fejde@sonora.se | Authenticated                                                                            | 08.05.2025 07:53 | Low    | IP: 2.70.244.157 |

\* 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