



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björkudden 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-09-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ekerö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Närlunda vägförening. Föreningens andel är 1,18 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar vägbanor, gångbanor, vägbelysning samt diken.

#### Styrelsen

Bo Christer Thärning	Ordförande
Karin Ingela Boberg	Ledamot
Michael Dozzi	Ledamot
Tony Englastrand	Ledamot
Heléne Sundqvist	Ledamot

Nils Peter Friberg	Suppleant
Maud Seton	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant extern	Toresson Revision AB

## Valberedning

Margareta Eriksson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-20. Extra stämma pga ändrade stadgar.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEBYHOV 1:515	1979	Ekerö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direktverkande el.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 70 småhus.

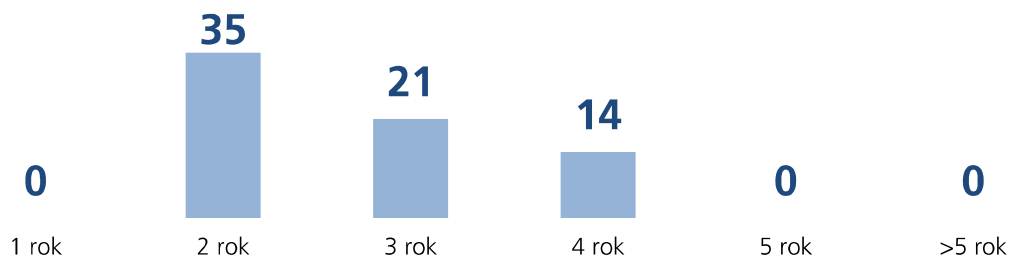
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 467 m<sup>2</sup>, varav 5 467 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

## Kommentar

I anslutning till bastun finns en hjärtstartare

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation och ny takbeläggning på vissa skadade tak	2022	
Bytt ut 3 vägbelysnings armaturer	2022	3 st för att få bättre belysning
Byte bastuaggregat	2022	Större, kraftfullare aggregat installerat
Byte och ommålning av kvarvarande vindskivor	2022	Gäller samtliga hus inom föreningen
Byte av skadad panel och ommålning samtliga 2-våningshus	2022	Gäller övre halvan på två våningshusen
Ny fastsättning av vindskivebeslag	2022	Avser samtliga hus och förråd

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny omarbetad underhållsplan	2023	
Översyn panel för tvätt eller panelbyte	2023	
Ev radonsanering	2023	Behöver göras nya mätningar
Reparation av staket	2023	Vid gästparkering Björkuddsvägen och Åkerstigen
Reparation och målning skadad panel	2023	Gäller lite varstans där behov föreligger
Översyn av hänggrännor och stuprör	2024	Ev utbyte eller ommålning
Dikesrensning	2024	Nere vid Åkerstigen
OVK besiktning	2025	
Byte av vägbelysning	2026	
Spolning av avloppsrör	2026	Från hus till gatuanslutning
Kontroll av fläktmotorer på tak	2026	
Asfaltsförbättringar	2027	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### Övrig information

Föreningen har under året skickat/ eller uppdaterat hemsidan med kvartalsinformation 4 ggr.

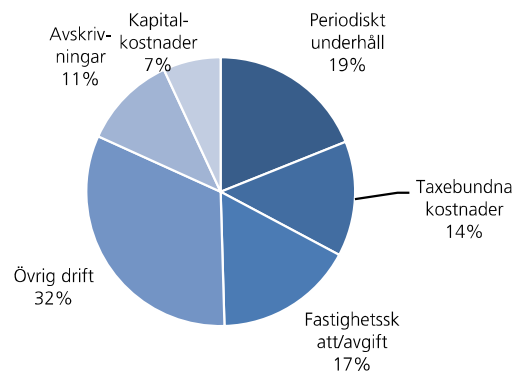
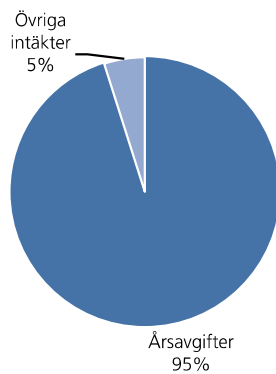
Föreningen har haft 16 protokollförda styrelsemöten under året. Som en komplettering till hållbarhetsrapportering avseende källsortering så har vi förutom kärl för sopor och matavfall även behållare för elavfall och kemiska produkter samt kärl för tidningsinsamling.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 099 586</b>	<b>862 747</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 321 864	3 399 643
Finansiella intäkter	15 579	17 890
Minskning kortfristiga fordringar	37 102	38 072
Ökning av kortfristiga skulder	141 259	27 976
	<b>3 515 803</b>	<b>3 483 580</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 072 232	2 535 617
Finansiella kostnader	256 951	271 124
Minskning av långfristiga skulder	440 000	440 000
	<b>3 769 183</b>	<b>3 246 741</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>846 206</b>	<b>1 099 586</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-253 380</b>	<b>236 839</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av skadade vindskivor och ommålning. Fortsättning från 2021. Samtliga vindskivor på hus och förråd är nu reparerade och ommålade.

Byte av skadad panel och ommålning av övervåningen på samtliga tvåvåningshus.

Reparation och delvis ny takbeläggning på skadade hus.

3 vägbelysningsarmaturer är utbytta.

Ny detaljplan vann laga kraft. Nya gränsmarkeringar utsatt av lantmäteriet.

Tvist med Närlunda Vägförening i ärendet ang värdering av ny mark till föreningen avgjordes i Mark- och miljödomstolen till föreningens godo. Närlunda Vägförening begärde 50.000 kr i ersättning, domstolen beslöt 4.350 kr.

Nya stadgar fastställdes av Bolagsverket 22-09.30

Vi har under året införskaffat en batteridrivna gräsklippare.

i samband med inbrottet i förrådsgaraget blev vi av diverse trädgårdsmaskiner samtliga är återanskaffade och vi har av miljömässiga skäl valt batteridrivna.

Föreningslokalen är nu iordninggjord så möjlighet att hyra för övernattninng kan ske. Två uppblåsbar sängar och rumsavdelare finns att tillgå.

Under året tecknades ett ny kollektivt TV och bredbandsavtal. Bredband med hastighet 250/50. Avtalet löper tre år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 70 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	577	577	577	550
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 831	3 912	3 992	4 068
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	10	10	11
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	51	50	42
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	47	50	54	52
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-415	182	514	-1 726
Nettoomsättning (tkr)	3 321	3 340	3 416	3 159

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 467 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	808 500	0	0	808 500
Fond för yttre underhåll	69 091	69 091	-69 091	69 091
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>877 591</b>	<b>69 091</b>	<b>-69 091</b>	<b>877 591</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 875 485	-69 091	251 073	-3 057 467
Årets resultat	-414 900	-414 900	-181 982	181 982
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 290 386</b>	<b>-483 991</b>	<b>69 091</b>	<b>-2 875 485</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-2 412 795</b>	<b>-414 900</b>	<b>0</b>	<b>-1 997 894</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-414 900
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 806 395
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 091
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 290 386</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

69 091
<b>-3 221 295</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 321 277	3 340 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	587	59 183
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 321 864</b>	<b>3 399 643</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 541 349	-2 146 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-335 772	-192 008
Personalkostnader	Not 6	-195 111	-197 234
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-423 160	-428 810
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 495 392</b>	<b>-2 964 427</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-173 528</b>	<b>435 216</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 579	17 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 951	-271 124
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-241 372</b>	<b>-253 234</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-414 900</b>	<b>181 982</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-414 900</b>	<b>181 982</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	18 199 276	18 622 436
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 199 276</b>	<b>18 622 436</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	51 770	51 770
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 270</b>	<b>55 270</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 254 546</b>	<b>18 677 706</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 959	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	845 924	1 098 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	46 484
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>854 883</b>	<b>1 144 732</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 367	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 367</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>856 250</b>	<b>1 146 732</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 110 796</b>	<b>19 824 438</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		808 500	808 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	69 091	69 091
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>877 591</b>	<b>877 591</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 875 485	-3 057 467
Årets resultat		-414 900	181 982
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 290 386</b>	<b>-2 875 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 412 795</b>	<b>-1 997 894</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 555 989	20 944 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 555 989</b>	<b>20 944 333</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	14 388 344	440 000
Leverantörsskulder		83 129	42 067
Skatteskulder		58 673	45 283
Övriga skulder		38 497	41 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	398 959	309 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 967 602</b>	<b>877 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 110 796</b>	<b>19 824 438</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	10-40 år	10-40 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 157 153	3 157 153
Hyror parkering	1 200	1 200
Kabel-TV intäkter	153 090	130 200
Gemensamhetslokal	2 100	22 384
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	29 760
Öresutjämning	-236	-237
	<b>3 321 277</b>	<b>3 340 460</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	55 967
Övriga intäkter	587	3 216
	<b>587</b>	<b>59 183</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	2 750	0
	Fastighetskötsel gård beställning	58 900	83 782
	Snöröjning/sandning	111 028	67 819
	Myndighetstillsyn	11 325	10 634
	Gemensamma utrymmen	15 351	0
	Garage/parkering	106	1 094
	Sophantering	7 682	3 475
	Gård	3 001	14 235
	Serviceavtal	0	22 188
	Förbrukningsmateriel	8 771	3 396
	Brandskydd	499	0
	Fordon	2 208	4 184
		<b>221 621</b>	<b>210 807</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Bastu/pool	2 300	4 441
	Lås	4 904	800
	VVS	0	5 270
	Värmeanläggning/undercentral	0	88 611
	Ventilation	0	10 288
	Elinstallationer	22 927	15 817
	Garage/parkering	1 750	0
	Vattenskada	0	32 626
		<b>31 881</b>	<b>157 853</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	689 643	0
	Entré/trapphus	0	12 956
	Tak	0	56 869
	Mark/gård/utemiljö	14 745	109 401
		<b>704 388</b>	<b>179 226</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	70 342	53 481
	Vatten	234 198	276 289
	Sophämtning/renhållning	179 371	134 678
	Grovsopor	32 306	0
		<b>516 217</b>	<b>464 448</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	112 255	107 458
	Självrisk	0	15 234
	Markhyra/vägavgift/avgäld	134 400	268 800
	Kabel-TV	197 684	145 869
	Bredband	1 723	0
		<b>446 062</b>	<b>537 361</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>621 180</b>	<b>596 680</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 541 349</b>	<b>2 146 375</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	938	1 366
	Medlemsinformation	5 276	7 736
	Tele- och datakommunikation	4 783	4 863
	Juridiska åtgärder	16 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	72 042	450
	Styrelseomkostnader	7 371	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 532	0
	Förvaltningsarvode	106 813	104 512
	Administration	19 016	30 298
	Korttidsinventarier	71 347	2 995
	Konsultarvode	0	12 188
	Tidningar facklitteratur	3 209	2 940
	Föreningsavgifter	0	440
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 820	6 720
		<b>335 772</b>	<b>192 008</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	166 650	165 600
	Löner	0	2 400
	Sociala kostnader	28 461	29 234
		<b>195 111</b>	<b>197 234</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	172 728	172 728
	Förbättringar	250 432	250 432
	Inventarier	0	5 650
		<b>423 160</b>	<b>428 810</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 421 693	30 421 693
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 421 693</b>	<b>30 421 693</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 799 257	-11 376 097
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 160	-423 160
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 222 417</b>	<b>-11 799 257</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 199 276</b>	<b>18 622 436</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 125 232	8 125 232
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	72 408 000	72 408 000
	Taxeringsvärde mark	59 010 000	59 010 000
		<b>131 418 000</b>	<b>131 418 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	131 418 000	131 418 000
		<b>131 418 000</b>	<b>131 418 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 900	33 900
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 900</b>	<b>33 900</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 900	-28 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 650
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 900</b>	<b>-33 900</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>
	SEB AK A, 2 171 st	51 770	260 411	51 770
		<b>51 770</b>	<b>260 411</b>	<b>51 770</b>
<b>Not 12</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	1 085	0	
	Klientmedel hos SBC	842 303	820 530	
	Fordringar kreditfakturer	0	662	
	Räntekonto hos SBC	2 536	277 056	
		<b>845 924</b>	<b>1 098 248</b>	
<b>Not 13</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Upplupna intäkter	0	46 484	
		<b>0</b>	<b>46 484</b>	
<b>Not 14</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	69 091	175 898	
	Reservering enligt stadgar	69 091	69 091	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-69 091	-175 898	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>69 091</b>	<b>69 091</b>	
<b>Not 15</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
	Handelsbanken	1,250 %	5 335 000	5 435 000
	Handelsbanken	0,910 %	2 931 568	3 051 568
	Handelsbanken	0,840 %	3 864 421	3 984 421
	Handelsbanken	1,440 %	8 813 344	8 913 344
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 944 333</b>	<b>21 384 333</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 388 344	-440 000
			<b>6 555 989</b>	<b>20 944 333</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 744 333 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.



<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 026 000	26 026 000
<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	3 000	0
	Sociala avgifter	943	0
	Ränta	39 900	42 467
	Avgifter och hyror	348 379	250 011
	Vattenskada	0	1 376
	Självrisk	0	15 234
	Snöröjning	6 737	0
		<b>398 959</b>	<b>309 088</b>

### **Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det har kommit förändringar i bostadsrättslagen som innebär att vi måste omarbete och ta fram nya stadgar.

Det har ställts krav på bostadsrättsföreningar att förtydliga underhållsplanen. Bl.a. skall den sträcka sig 50 år fram i tiden och skall på detaljerad nivå visa kommande underhåll och beräknade kostnader. Vi måste Mao utarbete en tydligare underhållsplan.

Styrelsen beslöt 23-01-17 ändra ersättning för medlemmars elkostnad för förstärkarboxar från ett schablonberäknat belopp till en ersättning baserad på faktisk driftskostnad och beräknad på aktuella priset på marknaden.

20230101 höjdes avgiften med 5%

---

## Styrelsens underskrifter

---

Ekerö den / 2023

Bo Christer Thärning  
Ordförande

Karin Ingela Boberg  
Ledamot

Michael Dozzi  
Ledamot

Tony Englastrand  
Ledamot

Heléne Sundqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson  
Extern revisor

## 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 2022.

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 2022 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 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 2022 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.

Stockholm / 2023

Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 314 556	3 157 153	3 157 000
Hyror parkering	0	1 200	3 000
Kabel-TV intäkter	130 000	153 090	130 000
Gemensamhetslokal	50 000	2 100	50 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 970	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	24 000
Öresutjämning	0	-236	0
Övriga intäkter	0	587	0
	<b>3 494 556</b>	<b>3 321 864</b>	<b>3 364 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	0	-2 750	0
Fastighetskötsel gård beställning	-60 000	-58 900	-75 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-111 028	-90 000
Myndighetstillsyn	-12 000	-11 325	-10 000
Gemensamma utrymmen	0	-15 351	0
Garage/parkering	-2 000	-106	0
Sophantering	-4 000	-7 682	-4 000
Gård	-16 000	-3 001	-5 000
Serviceavtal	-25 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	-8 771	-3 000
Brandskydd	0	-499	0
Fordon	0	-2 208	-2 000
	<b>-243 000</b>	<b>-221 621</b>	<b>-189 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-150 000
Bastu/pool	0	-2 300	0
Lås	0	-4 904	0
Elinstallationer	0	-22 927	0
Garage/parkering	0	-1 750	0
	<b>0</b>	<b>-31 881</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-150 000	-689 643	0
Fasad	0	0	-600 000
Mark/gård/utemiljö	0	-14 745	-50 000
	<b>-150 000</b>	<b>-704 388</b>	<b>-650 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-82 000	-70 342	-80 000
Vatten	-305 000	-234 198	-275 000
Sophämtning/renhållning	-149 000	-179 371	-110 000
Grovsopor	0	-32 306	0
	<b>-536 000</b>	<b>-516 217</b>	<b>-465 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-125 000	-112 255	-125 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-134 000	-134 400	-135 000
Kabel-TV	-161 000	-197 684	-150 000
Bredband	0	-1 723	-3 000
	<b>-420 000</b>	<b>-446 062</b>	<b>-413 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-563 500	-621 180	-560 000
	<b>-563 500</b>	<b>-621 180</b>	<b>-560 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-938	-2 000
Medlemsinformation	-3 500	-5 276	-4 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 783	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-16 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-1 000	-72 042	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-7 371	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-4 532	-4 000
Studieverksamhet	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-116 000	-106 813	-108 000
Administration	-16 000	-19 016	-100 000
Korttidsinventarier	0	-71 347	0
Tidningar facklitteratur	-3 000	-3 209	-3 000
Föreningsavgifter	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 820	-7 000
	<b>-175 500</b>	<b>-335 772</b>	<b>-268 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-3 000	0	-18 000
Styrelsearvode	-140 000	-140 000	-130 000
Övriga arvoden	-26 000	-26 650	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-28 461	-30 000
	<b>-199 000</b>	<b>-195 111</b>	<b>-183 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-173 000	-172 728	-173 000
Förbättringar	-251 000	-250 432	-251 000
Inventarier	0	0	-7 000
	<b>-424 000</b>	<b>-423 160</b>	<b>-431 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 711 000</b>	<b>-3 495 392</b>	<b>-3 309 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>783 556</b>	<b>-173 528</b>	<b>55 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	2 536	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	12	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	5	0
Utdelning korta placeringar	0	13 026	0
Låneräntor	-410 000	-255 951	-280 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
Övriga finansiella kostnader	0	-999	0
	<b>-410 000</b>	<b>-241 372</b>	<b>-280 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>373 556</b>	<b>-414 900</b>	<b>-225 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)