

# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Björkudden 2





# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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 2021.

---

## 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 2020 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 att höjas.

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 2018-01-17 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 56 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar vägbanor, gångbanor, vägbelysning samt diken.

#### Styrelsen

Bo Thärning	Ordförande
Karin Boberg	Sekreterare
Magnus Dahlberg	Kassör
Michael Dozzi	Fastighetsansvarig
Tony Englastrand	Ledamot
Peter Friberg	Suppleant
Maud Seton	Suppleant
Heléne Sundqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Carina Toresson  
Rabia Rana

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

### Valberedning

Margareta Eriksson  
Elisabeth Zeffer

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-02. Extra stämma med anledning av att godkänna ändring av detaljplan för Ekebyhov 1:515..

### 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

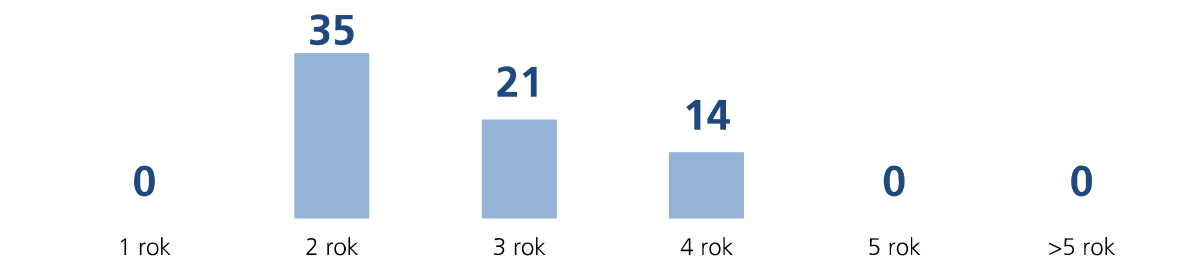
Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 70 småhus.  
Värdeåret är 1979.

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 2020 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trafikspegel	2021	Uppsättning av trafikspegel vid södra garagelängan på Björkuddsvägen.
Service av bastu	2021	Byte av värmeelement i bastun som finns i föreningslokalen.
Radonmätning	2021	Ommätning av radon i fem fastigheter.
Installation vägbom	2021	En vägbom installerades vid föreningslokalen för att förhindra större fordon att köra på cykel- och gångvägen.
Vägbeläggning	2021	Underhåll av föreningens asfalterade ytor. Vi har även placerat ut en stoppsten i en av korsningarna för att hindra fordon att köra utanför vägbanan.
Byte och ommålning av vindskivor	2021 - 2022	Arbetet fortsätter under 2022, se "Målning takarbeten" under "Planerat underhåll".
Service av garageportar	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ytterbelysning	2022	Till att börja med byta ut tre armaturer för att prova om lampor som riktar ljuset mer nedåt ger en bättre belysning i området.
Målning och takarbeten	2022	Åtgärdsplan är gjord angående målning och takarbeten, målning av vindskivor, byte och målning av skadade panelbrädor samt plåtarbeten. Även vissa yttertak behöver repareras. Vi kommer att måla övre delen av fasaderna på tvåvåningshusen för att maximalt nyttja byggställningarna som vi behöver montera för takarbetet. Arbete påbörjades under 2021 och ska slutföras under 2022.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
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 38 % kvinnor och 62 % män.  
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.  
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen kommer föreslå en höjning av avgifterna. Storleken bestäms senare när det ekonomiska utfallet för 2022 närmar sig.

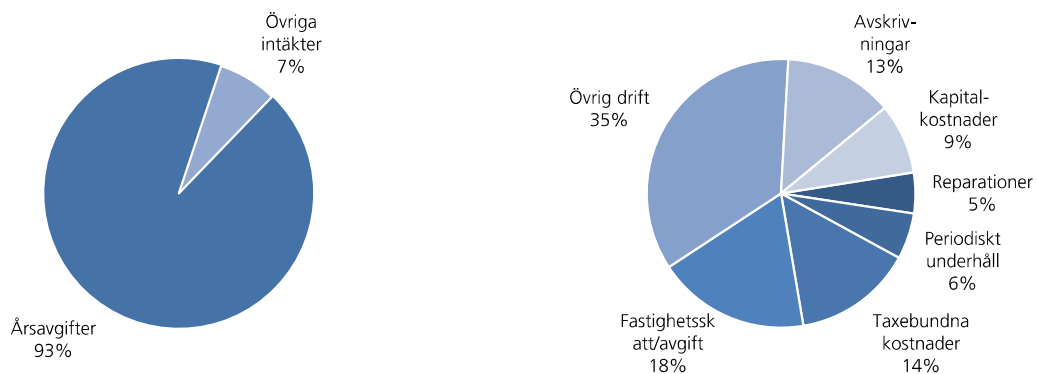
Höjning kommer sannolikt bli 3 %

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	<b>2021</b> <b>862 747</b>	<b>2020</b> <b>580 744</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 399 643	3 508 747
Finansiella intäkter	17 890	-13 225
Minskning långa fordringar	0	200 000
Minskning kortfristiga fordringar	38 072	0
Ökning av kortfristiga skulder	27 976	0
	<b>3 483 580</b>	<b>3 695 522</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 535 617	2 272 412
Finansiella kostnader	271 124	279 579
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 400
Minskning av långfristiga skulder	440 000	420 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	428 129
	<b>3 246 741</b>	<b>3 413 520</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 099 586</b>	<b>862 747</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>236 839</b>	<b>282 003</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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har gått ut med minst fyra informationsblad under året, ett per kvartal, till föreningens medlemmar. Styrelsen arbetar också kontinuerligt med dokumentet "Välkommen till BRF Björkudden 2" där styrelsen samlar information som kan vara bra att känna till för medlemmarna i föreningen. "Välkommen till BRF Björkudden 2" finns också tillgänglig på föreningens hemsida, [www.brfbjorkudden2.bostadsratterna.se](http://www.brfbjorkudden2.bostadsratterna.se). Där samlar vi även aktuell information.

Gränsen mellan mark ägd av BRF Björkudden 2 och Närlunda Vägförening (Åkerstigen mot Gamla Ekerövägen) har fastställts och gränsmarkeringar är uppsatta.

Föreningen beslutade vid en extra stämma i november 2021 att, enligt styrelsens förslag, godkänna den nya detaljplanen för Ekebyhov 1:515 m fl. (Björkuddsvägen) i Ekerö Kommun, Stockholms län. Slutberedning av ärendet kommer ske under 2022.

Samtliga ordinarie ledamöter i styrelsen och en suppleant är certifierade för styrelsearbete i bostadsrättsföreningar. Webbaserad utbildning i SBC:s regi.

Underhåll och förbättringar av området vägar genom ny asfaltsbeläggning.

Rengöring, reparation och målning av vindskivor i området Åkerstigen.

Byte av vägs skyltar, uppsättning av bom och trafikspegel för bättre säkerhet inom området.

Styrelsen har i samarbete med Handelsbanken Ekerö informerat medlemmar om möjlighet att få fördelaktigare räntevillkor för bolån. Gäller både gamla och nya lån.

Styrelsen har i samarbete med Rödmosse Glas och säkerhet informerat medlemmarna om fördelaktiga priser vid glasbyte fönster.

Styrelsen har informerat medlemmar om möjligheten köpa till motordriven garageöppnare.

## 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: 90  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	577	577	550	550
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 912	3 992	4 068	4 140
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	11	10
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	50	42	50
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	50	54	52	47
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	182	514	-1 726	518
Nettoomsättning (tkr)	3 340	3 416	3 159	3 155

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	-175 898	175 898
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>877 591</b>	<b>69 091</b>	<b>-175 898</b>	<b>984 398</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-3 057 467	-69 091	689 489	-3 677 866
Årets resultat	181 982	181 982	-513 591	513 591
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 875 485</b>	<b>112 891</b>	<b>175 898</b>	<b>-3 164 274</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-1 997 894</b>	<b>181 982</b>	<b>0</b>	<b>-2 179 876</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	181 982
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 988 377
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 091
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 875 486</b>

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

69 091
<b>-2 806 395</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 340 460	3 416 373
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 183	92 374
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 399 643</b>	<b>3 508 747</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 146 375	-1 898 354
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 008	-202 727
Personalkostnader	Not 6	-197 234	-171 331
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-428 810	-429 940
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 964 427</b>	<b>-2 702 352</b>

### RÖRELSERESULTAT

**435 216**      **806 395**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 890	-13 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 124	-279 579
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-253 234</b>	<b>-292 804</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**181 982**      **513 591**

### ÅRETS RESULTAT

**181 982**      **513 591**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,16	18 622 436	19 045 596
Inventarier	Not 9	0	5 650
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 622 436</b>	<b>19 051 246</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>18 677 706</b>	<b>19 106 516</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 098 248	888 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	46 484	57 909
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 144 732</b>	<b>945 965</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 000	2 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 146 732</b>	<b>947 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 824 438</b>	<b>20 054 480</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		808 500	808 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	69 091	175 898
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>877 591</b>	<b>984 398</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-3 057 467	-3 677 866
Årets resultat		181 982	513 591
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 875 485</b>	<b>-3 164 274</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 997 894</b>	<b>-2 179 876</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	20 944 333	21 404 333
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 944 333</b>	<b>21 404 333</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	440 000	420 000
Leverantörsskulder		42 067	51 889
Skatteskulder		45 283	33 033
Övriga skulder		41 561	36 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	309 088	288 793
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>877 999</b>	<b>830 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 824 438</b>	<b>20 054 480</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 årsboks slutet. 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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 157 153	3 157 153
Hyror lokaler	0	900
Hyror parkering	1 200	3 600
Kabel-TV intäkter	130 200	130 200
Gemensamhetslokal	22 384	57 909
Avgift andrahandsuthyrning	29 760	66 850
Öresutjämning	-237	-239
	<b>3 340 460</b>	<b>3 416 373</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	55 967	92 374
Övriga intäkter	3 216	0
	<b>59 183</b>	<b>92 374</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	83 782	94 314
	Snöröjning/sandning	67 819	33 411
	Myndighetstillsyn	10 634	7 512
	Garage/parkering	1 094	0
	Sophantering	3 475	6 244
	Gård	14 235	4 729
	Serviceavtal	22 188	16 660
	Förbrukningsmateriel	3 396	5 101
	Fordon	4 184	693
		<b>210 807</b>	<b>168 663</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Bastu/pool	4 441	0
	Lås	800	0
	VVS	5 270	5 710
	Värmeanläggning/undercentral	88 611	0
	Ventilation	10 288	0
	Elinstallationer	15 817	1 662
	Mark/gård/utemiljö	0	29 854
	Garage/parkering	0	3 363
	Vattenskada	32 626	89 069
		<b>157 853</b>	<b>129 658</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	12 956	151 000
	Elinstallationer	0	114 435
	Tak	56 869	0
	Mark/gård/utemiljö	109 401	22 598
		<b>179 226</b>	<b>288 033</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	53 481	53 434
	Vatten	276 289	271 254
	Sophämtning/renhållning	134 678	102 009
	Grovsopor	0	28 221
		<b>464 448</b>	<b>454 918</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	107 458	127 297
	Självrisk	15 234	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	268 800	0
	Kabel-TV	145 869	145 317
		<b>537 361</b>	<b>272 614</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>596 680</b>	<b>584 468</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 146 375</b>	<b>1 898 354</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 366	1 765
	Medlemsinformation	7 736	625
	Tele- och datakommunikation	4 863	5 231
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 669
	Föreningskostnader	450	43 003
	Styrelseomkostnader	0	176
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 254
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	104 512	102 252
	Administration	30 298	11 123
	Korttidsinventarier	2 995	4 479
	Konsultarvode	12 188	0
	Tidningar facklitteratur	2 940	2 500
	Föreningsavgifter	440	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 720	6 650
		<b>192 008</b>	<b>202 727</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft någon anställd		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	165 600	129 250
	Löner	2 400	13 800
	Sociala kostnader	29 234	28 281
		<b>197 234</b>	<b>171 331</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	172 728	172 728
	Förbättringar	250 432	250 432
	Inventarier	5 650	6 780
		<b>428 810</b>	<b>429 940</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	-11 376 097	-10 952 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 160	-423 160
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 799 257</b>	<b>-11 376 097</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 622 436</b>	<b>19 045 596</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 125 232	8 125 232
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	72 408 000	71 050 000
	Taxeringsvärde mark	59 010 000	52 080 000
		<b>131 418 000</b>	<b>123 130 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	131 418 000	123 130 000
		<b>131 418 000</b>	<b>123 130 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	-28 250	-21 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 650	-6 780
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 900</b>	<b>-28 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>5 650</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>



<b>Not 11</b> ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>
SEB AK A, 2 171 st	0	51 770	273 220	51 770
		<b>51 770</b>	<b>273 220</b>	<b>51 770</b>
<b>Not 12</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
Skattekonto		0	27 309	
Klientmedel hos SBC		820 530	860 747	
Fordringar kreditfakturor		662	0	
Räntekonto hos SBC		277 056	0	
		<b>1 098 248</b>	<b>888 056</b>	
<b>Not 13</b> FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
Upplupna intäkter		46 484	57 909	
		<b>46 484</b>	<b>57 909</b>	
<b>Not 14</b> FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
Vid årets början		175 898	406 807	
Reservering enligt stadgar		69 091	69 091	
Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-175 898	-300 000	
<b>Vid årets slut</b>		<b>69 091</b>	<b>175 898</b>	
<b>Not 15</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors-ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,250 %	5 435 000	5 535 000	2023-01-30
Handelsbanken	0,910 %	3 051 568	3 171 568	2025-12-01
Handelsbanken	1,120 %	3 984 421	4 104 421	2022-01-30
Handelsbanken	1,440 %	8 913 344	9 013 344	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 384 333</b>	<b>21 824 333</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-440 000	-420 000	
		<b>20 944 333</b>	<b>21 404 333</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 184 333 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 belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 16</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 026 000	26 026 000

<b>Not 17</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	42 467	43 150
	Avgifter och hyror	250 011	245 643
	Vattenskada	1 376	0
	Självrisk	15 234	0
		<b>309 088</b>	<b>288 793</b>

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen ser över ytterbelysningen i området. Till att börja med kommer vi under början av 2022 att byta ut tre armaturer. Detta för att prova om lampor som riktar ljuset mer nedåt ger en bättre belysning i området.

I syfte att underlätta hantering av gräsklippning och en bättre miljö, kommer föreningen att införskaffa batteridrivna gräsklippare under våren 2022.

Föreningen kommer i samarbete med Balkongrutan AB informera och erbjuda medlemmar fullständig lösning för bygg av uterum.

Fortsatt underhåll genom rengöring, målning och reparation av vindskivor och fasader (främst två våningshusen).

---

## Styrelsens underskrifter

---

Ekerö den / 2022

Bo Thärning  
Ordförande

Karin Boberg  
Sekreterare

Magnus Dahlberg  
Kassör

Michael Dozzi  
Fastighetsansvarig

Tony Englastrand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsssed 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:

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 / 2022

Carina Toresson

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 157 000	3 157 153	3 157 000
Hyror lokaler	0	0	1 000
Hyror parkering	3 000	1 200	1 000
Kabel-TV intäkter	130 000	130 200	130 000
Gemensamhetslokal	50 000	22 384	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	24 000	29 760	38 000
Öresutjämning	0	-237	0
Försäkringersättning	0	55 967	0
Övriga intäkter	0	3 216	0
	<b>3 364 000</b>	<b>3 399 643</b>	<b>3 347 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-75 000	-83 782	-100 000
Snöröjning/sandning	-90 000	-67 819	-90 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-10 634	-10 000
Garage/parkering	0	-1 094	0
Sopphantering	-4 000	-3 475	-4 000
Gård	-5 000	-14 235	-30 000
Serviceavtal	0	-22 188	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 396	-2 000
Fordon	-2 000	-4 184	-1 000
	<b>-189 000</b>	<b>-210 807</b>	<b>-237 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-123 000
Bastu/pool	0	-4 441	0
Lås	0	-800	0
VVS	0	-5 270	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-88 611	0
Ventilation	0	-10 288	0
Elinstallationer	0	-15 817	0
Vattenskada	0	-32 626	0
	<b>-150 000</b>	<b>-157 853</b>	<b>-123 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-12 956	0
Tak	0	-56 869	-95 000
Fasad	-600 000	0	-5 000
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-109 401	-100 000
Garage/parkering	0	0	-50 000
	<b>-650 000</b>	<b>-179 226</b>	<b>-250 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-80 000	-53 481	-63 000
Vatten	-275 000	-276 289	-232 000
Sophämtning/renhållning	-110 000	-134 678	-107 000
	<b>-465 000</b>	<b>-464 448</b>	<b>-402 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-125 000	-107 458	-125 000
Självrisk	0	-15 234	0
Markhyra/väggavgift/avgäld	-135 000	-268 800	-140 000
Kabel-TV	-150 000	-145 869	-130 000
Bredband	-3 000	0	-4 000
	<b>-413 000</b>	<b>-537 361</b>	<b>-399 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-560 000	-596 680	-544 000
	<b>-560 000</b>	<b>-596 680</b>	<b>-544 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 366	-2 000
Medlemsinformation	-4 000	-7 736	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 863	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	-10 000	-450	-6 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-3 000
Studieverksamhet	-5 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-108 000	-104 512	-106 000
Administration	-100 000	-30 298	-7 000
Korttidsinventarier	0	-2 995	0
Konsultarvode	0	-12 188	0
Tidningar facklitteratur	-3 000	-2 940	-2 000
Föreningsavgifter	0	-440	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 720	-7 000
Övriga driftskostnader	0	0	-100 000
	<b>-268 000</b>	<b>-192 008</b>	<b>-261 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-18 000	-2 400	-18 000
Styrelsearvode	-130 000	-140 000	-130 000
Övriga arvoden	-5 000	-25 600	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-29 234	-30 000
	<b>-183 000</b>	<b>-197 234</b>	<b>-178 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-173 000	-172 728	-173 000
Förbättringar	-251 000	-250 432	-251 000
Inventarier	-7 000	-5 650	-7 000
	<b>-431 000</b>	<b>-428 810</b>	<b>-431 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 309 000</b>	<b>-2 964 427</b>	<b>-2 825 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>55 000</b>	<b>435 216</b>	<b>522 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Utdelning aktier/obligationer	0	8 901	0
Ränteintäkter	0	56	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	32	0
Utdelning korta placeringar	0	8 901	0
Låneräntor	-280 000	-271 124	-280 000
	<b>-280 000</b>	<b>-253 234</b>	<b>-280 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-225 000</b>	<b>181 982</b>	<b>242 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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