

Årsredovisning 2025

Brf Bjerstrand 2

769621-0959



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bjerstrand 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Lomma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam fullvärdesförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 17 småhus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 672 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 672 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gun Eivor Bucht	Ordförande
Anders Artur Eriksson	Suppleant
Klas Jakobsson	Styrelseledamot
Rolf Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Ulla Rehnström och Patrik Kallerman.

Firmateckning

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter och suppleant två i förening.

Revisorer

Morgan Nilsson Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Övrig verksamhetsinformation

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning tillsammans med fastigheten Bjärred 12:16 (Brf Bjerstrand 1) - gemensamhetslokal (sällskapshus), uthyrningslägenhet, undercentral, cykelförråd, tre miljöhus, gångbanor, gästparkering, belysning inkl. armaturer och dagvattenledningar m.m.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas med två ledningsrätter, en för starkström och en för fjärrvärme.

Fastigheten har erhållit förmånsservitut belastande fastigheten Bjärred 12:1 och 12:9 för ändamål som dagvattenledningar, vattenledningar, spillvattenledningar med tillhörande brunnar samt ledningar för TV, bredband och telefoni.

Fastighetens underhållsbehov

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 50 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus. Underhållsplan är upprättad och kommer fortlöpande att kompletteras och justeras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Från och med 250101 höjdes avgifterna med 15% och kabelTV med 50kr.

Dessutom har beslutats att höja avgifterna med 2% från och med 260101.

Övriga uppgifter

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastigheten är taxerad som småhus vilket innebär att fastighetsavgiften är betydligt högre jfm hyresfastighet. Från och med 2022 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetsavgift

Byggnaderna färdigställdes 2011 och har åsatts värdeår 2011.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, dvs till och med år 2016, därefter belastades de med halv fastighetsavgift år sex-tio. Från och med år elva, dvs år 2022, utgår full fastighetsavgift.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not. 15.

Under året har föreningen amorterat 160kkr i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 23st och slut var 22 st. Tillkommande medlemmar var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 361 665	1 150 446	1 033 464	883 944
Resultat efter fin. poster	122 640	-232 895	-198 532	498
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	83 603	41 903	-	-
Taxeringsvärde	45 972 000	45 972 000	40 782 000	40 782 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	688	618	529
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,5	99,7	88,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 360	5 456	5 540	5 755
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 360	5 456	5 540	5 755
Sparande / kvm totalyta, kr	299	98	150	227
Energikostnad / kvm totalyta, kr	43	49	42	-39
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,14	3,08	1,99	1,41
Räntekänslighet (%)	6,62	7,93	8,96	1,89

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	25 572 000	-	-	25 572 000
Upplåtelseavgifter	25 578 000	-	-	25 578 000
Fond, yttre underhåll	41 903	-	41 700	83 603
Balanserat resultat	-288 745	-232 895	-41 700	-563 340
Årets resultat	-232 895	232 895	122 640	122 640
Eget kapital	50 670 262	0	122 640	50 792 902

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-563 340
Årets resultat	122 640
Totalt	-440 701

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	83 600
Balanseras i ny räkning	-524 301
	-440 701

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 361 665	1 156 297
Övriga rörelseintäkter	3	6 873	0
Summa rörelseintäkter		1 368 538	1 156 297
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-406 160	-560 123
Övriga externa kostnader	8	-95 891	-103 988
Personalkostnader	9	-83 261	-68 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 796	-377 795
Summa rörelsekostnader		-963 107	-1 110 346
RÖRELSERESULTAT		405 430	45 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 231	8 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-290 022	-287 468
Summa finansiella poster		-282 790	-278 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		122 640	-232 895
ÅRETS RESULTAT		122 640	-232 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	59 302 607	59 680 403
Summa materiella anläggningstillgångar		59 302 607	59 680 403
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 302 607	59 680 403
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	733 023	72 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	46 484	15 047
Summa kortfristiga fordringar		779 507	87 257
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		293 361	287 298
Summa kortfristiga placeringar		293 361	287 298
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	0	303 967
Summa kassa och bank		0	303 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 072 868	678 522
SUMMA TILLGÅNGAR		60 375 475	60 358 925

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 150 000	51 150 000
Fond för yttre underhåll		83 603	41 903
Summa bundet eget kapital		51 233 603	51 191 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-563 340	-288 745
Årets resultat		122 640	-232 895
Summa fritt eget kapital		-440 701	-521 640
SUMMA EGET KAPITAL		50 792 902	50 670 262
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 664 004	9 122 256
Summa långfristiga skulder		5 664 004	9 122 256
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 298 252	0
Leverantörsskulder		725	13 515
Skatteskulder		333 183	319 804
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	286 412	233 088
Summa kortfristiga skulder		3 918 569	566 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 375 475	60 358 925

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	405 430	45 951
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	377 796	377 795
	783 226	423 746
Erhållen ränta	7 231	8 622
Erlagd ränta	-290 937	-281 113
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	499 521	151 255
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 412	226 050
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 825	-65 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	518 934	312 080
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-160 000	-126 516
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-126 516
ÅRETS KASSAFLÖDE	358 934	185 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	663 475	477 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 022 409	663 475

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bjerstrand 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna har förändrats jmf med fg år och det påverkar jämförbarheten mot fg år.
Förändringen är att vi nu periodiserar mer fakturor än tidigare.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 271 787	1 081 596
Kabel-TV/Bredband	81 600	68 850
Övriga intäkter	8 278	5 851
Summa	1 361 665	1 156 297

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	0
Övriga intäkter	6 875	0
Summa	6 873	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	24 662
Besiktning och service	0	94 565
Trädgårdsarbete	449	0
Summa	449	119 227

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	490	41 380
Summa	490	41 380

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	0	17 395
Uppvärmning	0	3 516
Vatten	71 330	85 132
Sophämtning	0	36 076
Summa	71 330	142 119

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	23 617	23 107
Kabel-TV	69 716	70 801
Bredband/Kabeltv	0	1 565
Gemensamhetsanläggning	69 300	0
Fastighetsskatt	171 258	161 925
Summa	333 891	257 398

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	42 843	77 675
Revisionsarvoden	21 172	26 313
Ekonomisk förvaltning	31 876	0
Summa	95 891	103 988

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 600	0
Löner, tjänstemän	0	62 100
Sociala avgifter	19 661	0
Övriga personalkostnader	0	6 340
Summa	83 261	68 440

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	283 893	283 459
Övriga räntekostnader	6 129	4 009
Summa	290 022	287 468

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 000 000	64 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 000 000	64 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 319 597	-3 941 802
Årets avskrivning	-377 796	-377 795
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 697 393	-4 319 597
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 302 607	59 680 403
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 220 480</i>	<i>26 220 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 332 000	23 332 000
Taxeringsvärde mark	22 640 000	22 640 000
Summa	45 972 000	45 972 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 975	0
Nabo Klientmedelskonto	348 903	72 210
Borgo	380 145	0
Summa	733 023	72 210

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 411	15 047
Försäkringspremier	8 148	0
Kabel-TV	18 331	0
Förvaltning	8 594	0
Summa	46 484	15 047

NOT 14, KASSA OCH BANK

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken	293 361	591 265
Summa	293 361	591 265

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	2,73 %	3 138 252	
Stadshypotek	2028-06-01	3,75 %	2 839 004	
Stadshypotek	2030-11-01	3,05 %	2 985 000	
Summa			8 962 256	0
Varav kortfristig del			3 298 252	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 162 256 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 187	72 175
Utgiftsräntor	24 638	25 553
Vatten	18 395	0
Löner	0	57 300
Sociala avgifter	19 511	5 850
Förutbetalda avgifter/hyror	116 095	72 210
Beräknat revisionsarvode	10 586	0
Summa	286 412	233 088

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 850 000	12 850 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med verksamhetsår 2026 är föreningen ålagd att använda en mer detaljerad avskrivningsmetod benämnd K3. Förberedelse för omläggning till denna avskrivningsmetod har påbörjats under 2025. En extern konsult från NABO har anlitats.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Lomma

Gun Eivor Bucht
Ordförande

Klas Jakobsson
Styrelseledamot

Rolf Johansson
Styrelseledamot

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

Borevision
Morgan Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 08:27

DOCUMENT ID:

B1IAN-4_kfx

ENVELOPE ID:

S1CNZVd1Gg-B1IAN-4_kfx

DOCUMENT NAME:

Brf Bjerstrand 2, 769621-0959 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

6642142c9754c56d0931bd683db2b9af235b3242d10e7
4a7ddd02cb4cfc778720fcdc66f7a1c6bd0d17cfd4cc7f1
67248007d1221fe816cc828f11e8578ab3dd

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF ERIK STAFFAN JOHANSSON rolf.e.s.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 08:36 18.05.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.13.10.244
2. Klas Jakobsson klas.jakobsson@bjarred.net	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:01 18.05.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 155.137.26.224
3. Gun Eivor Bucht eivor.bucht@icloud.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 13:46 18.05.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.55
4. Morgan Åke Rickard Nilsson morgan.nilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 15:55 18.05.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 109.104.12.85

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bjerstrand 2 för räkenskapsåret 2025.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bjerstrand 2 för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 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.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, avsiktliga 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 15:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.05.2026 08:27

DOCUMENT ID:

rkGCN-E_1zg

ENVELOPE ID:

Hk0V-Nukze-rkGCN-E_1zg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Bjerstrand 2.pdf

2 pages

SHA-512:

c61bfa570e00ba78e69802657af4a0fd9b6a3b5bfe039f9
6b3475975821a3ed6a16237054e26f3dcc3299f9e27ff6c
91345910c709f18de511fff03e59b09943

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Morgan Åke Rickard Nilsson	✍️ Signed	18.05.2026 15:55	eID	Swedish BankID
morgan.nilsson@borevisi on.se	Authenticated	18.05.2026 15:54	Low	IP: 109.104.12.85

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed