

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brandholmen i  
Nyköping 2

Org nr: 769630-8134

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Brandholmen i Nyköping 2 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-18.

Föreningens bostadsrätter har i vissa fall upplåtits till priser som avviker från ekonomisk plan. Därmed uppkommer en differens mellan de totala insatserna enligt ekonomisk plan och de faktiska inbetalda insatserna. Fastigheten har förvärvats via en så kallad paketering innebärande att förening har förvärvat ett aktiebolag innehållande fastigheten. Fastigheten överläts via ett sådant tillvägagångssätt till en köpeskillning under marknadsvärde, samtidigt som mellanskillnaden mellan marknadsvärdet och anskaffningsvärdet läggs på köpeskillning av aktier i bolaget. Genom ett trepartsavtal är köpeskillningen på aktierna rörlig och sätts slutgiltigt när summan av insatser och bottenlån är definitiv. Härav följer att föreningens finansiering inte påverkas ekonomiskt av de lägre insatserna då köpeskillningen för aktier minskar i motsvarande grad. Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej. Dotterbolaget avvecklades under år 2020.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målet 4 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 45 lägenheter som uppfördes 2019. Fastighetens adress är Fotbollsvägen 10-16 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partner.

I försäkringen ingår bland annat styrelseförsäkring, egendomsförsäkring mm.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	20
3 rum och kök	18
4 rum och kök	7

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	34
Antal carportar	6

Total bostadsarea 3 280 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 68 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Drift och skötsel
Nyköpings kommun	Vatten o avlopp samt avfallshantering
Vattenfall	El och fjärrvärme
Kone	Larmavtal hissar
Kiwa Inspecta	Hissbesiktning
Söderberg & Partner	Fastighetsförsäkring



## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

**Underhållsplan:** Föreningen har upprättat en underhållsplan under vintern 2023/2024. Den visar på ett underhållsbehov på 900 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 548 tkr (167 kr/m<sup>2</sup>).

## Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Översyn och injustering av värme	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Elmerup	Ordförande	2024
Zamin Heshimov	Ledamot	2024
Dicky Swing	Ledamot	2024
Viktor Hasselgren	Ledamot	2024

  

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leena Rung	Suppleant	2024
Madelene Österlund	Suppleant	2024
Åsa Andersson	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2024

  

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christian Kromnér	2024

  

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Swing	2024
Eva Bohn	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 64 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 816 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 995 854	2 369 060	2 384 843	2 079 712
Resultat efter finansiella poster	264 461	-451 718	-412 149	130 845
Soliditet %	62	62	62	61
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	95	54
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	879	690	695	620
Energikostnad kr/kvm	119	112	115	71
Sparande kr/kvm	354	205	148	616
Skuldsättning kr/kvm	14 376	14 527	14 677	14 828
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	14 376	14 527	14 677	14 828
Räntekänslighet %	16,4	21,0	21,1	23,9

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:



Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	80 063 384	223 404	-2 440 152	-451 718
Disposition enl. årsstämmobeslut			-451 718	451 718
Reservering underhållsfond		548 000	-548 000	
Årets resultat				264 461
Vid årets slut	80 063 384	771 404	-3 439 870	264 461





## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 891 870
Årets resultat	264 461
Årets fondreservering enligt stadgarna	-548 000
<b>Summa</b>	<b>-3 175 410</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 175 410**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 995 854	2 369 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 826	23 551
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 011 680</b>	<b>2 392 611</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-733 752	-1 052 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 112	-274 985
Personalkostnader	Not 6	69 250	-82 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-897 745	-897 745
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 853 359</b>	<b>-2 308 306</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 158 321</b>	<b>84 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-893 928	-536 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-893 860</b>	<b>-536 023</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>264 461</b>	<b>-451 718</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>264 461</b>	<b>-451 718</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	123 820 065	124 717 810
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>123 820 065</b>	<b>124 717 810</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>123 820 065</b>	<b>124 717 810</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		76	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	78 921	74 231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>78 997</b>	<b>74 306</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 508 507	894 997
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 508 507</b>	<b>894 997</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 587 504</b>	<b>969 303</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>125 407 569</b>	<b>125 687 113</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	80 063 384	80 063 384	
Fond för yttre underhåll	771 404	223 404	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>80 834 788</b>	<b>80 286 788</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 439 870	-2 440 152	
Årets resultat	264 461	-451 718	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 175 410</b>	<b>-2 891 870</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>77 659 378</b>	<b>77 394 917</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	15 586 375	31 452 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 586 375</b>	<b>31 452 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	31 568 000	16 195 250
Leverantörsskulder		20 850	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	572 967	644 321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 161 816</b>	<b>16 839 571</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>125 407 569</b>	<b>125 687 113</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	264 461	-451 718
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	897 745	897 745
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 162 206</b>	<b>446 027</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 691	68 235
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-50 505	165 202
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 107 011</b>	<b>679 464</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-493 500	-493 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-493 500</b>	<b>-493 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>613 511</b>	<b>185 964</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>894 997</b>	<b>709 033</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 508 508</b>	<b>894 997</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 670 622	2 060 358
Hyror, p-platser	117 600	117 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 300	-4 600
Rabatter	0	-7 986
Bränsleavgifter, bostäder	211 932	203 688
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 995 854</b>	<b>2 369 060</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Överlåtelse-, pantförskrivnings- och påminnelseavgifter	8 030	20 449
Erhållna statliga bidrag - <i>Elstöd</i>	7 796	0
Försäkringsersättningar	0	3 102
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>15 826</b>	<b>23 551</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-225 396
Reparationer	-46 815	-38 088
Försäkringspremier	-44 422	-39 434
Obligatoriska besiktningar	-62 363	-81 501
Bevakningskostnader	-51 500	-203 015
Snö- och halkbekämpning	-88 619	-56 388
Förbrukningsinventarier	-9 086	-6 143
Vatten	-162 946	-136 041
Fastighetsel	-32 770	-50 529
Uppvärmning	-193 923	-180 577
Sophantering och återvinning	-38 630	-33 427
Förvaltningsarvode drift	-2 678	-2 204
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-733 752</b>	<b>-1 052 743</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-253 764	-243 080
Lokalkostnader	0	-625
Hyra inventarier & verktyg	-221	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 334	-887
Övriga förvaltningskostnader	-1 293	-2 150
Kreditupplysningar	0	-298
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 408	-17 381
Kontorsmateriel	-400	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 810	-5 720
Köpta tjänster	-2 153	-1 924
Bankkostnader	-1 730	-2 920
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-291 112</b>	<b>-274 985</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden*	53 250	-64 544
Sociala kostnader*	16 000	-18 289
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>69 250</b>	<b>-82 833</b>

\* I föregående års bokslut bokades styrelsearvode upp enligt stämmobeslut, men styrelsen har valt att inte ta ut detta arvode. På årsstämman 2023 beslutade man att inte styrelsen ska få något arvode, därav är inget arvode uppbokat i detta bokslut.





**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	107 729 384	107 729 384
Mark	21 584 000	21 584 000
	<b>129 313 384</b>	<b>129 313 384</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>129 313 384</b>	<b>129 313 384</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 595 575	-3 697 830
	<b>-4 595 575</b>	<b>-3 697 830</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-897 745	-897 745
	<b>-897 745</b>	<b>-897 745</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 493 320</b>	<b>-4 595 575</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>123 820 065</b>	<b>124 717 810</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	102 236 065	103 133 810
Mark	21 584 000	21 584 000

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 480	13 461
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 441	60 770
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>78 921</b>	<b>74 231</b>



## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	47 154 375	47 647 875
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 403 500	-15 866 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-164 500	-329 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 586 375</b>	<b>31 452 625</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,98%	2023-04-21	15 866 250,00	-15 784 000,00	82 250,00	0,00
NORDEA	0,96%	2024-04-17	15 866 250,00	0,00	164 500,00	15 701 750,00
NORDEA	4,81%	2024-04-22	0,00	15 784 000,00	82 250,00	15 701 750,00
NORDEA	0,98%	2025-04-16	15 915 375,00	0,00	164 500,00	15 750 875,00
<b>Summa</b>			<b>47 647 875,00</b>	<b>0,00</b>	<b>493 500,00</b>	<b>47 154 375,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 31 403 500 kr och amortera 164 500 kr på övriga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 421 875 kr till omförhandling mellan 2 och 5 år efter bokslutsdagen. Beräknad löpande amortering den närmsta fem åren uppgår till 2 467 500 kr. Inga av föreningens lån förfaller senare än 5 år från bokslutsdagen.

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	16 000
Upplupna räntekostnader	211 223	113 160
Upplupna driftskostnader	15 938	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 679	2 831
Upplupna elkostnader	3 925	9 396
Upplupna värmekostnader	31 086	28 188
Upplupna revisionsarvoden	0	13 700
Upplupna styrelsearvoden	0	53 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 203	209 021
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	275 913	198 774
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>572 967</b>	<b>644 321</b>

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	70 000 000	70 000 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brandholmen i Nyköping 2

Org. nr. 769630-8134

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

#### 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 våra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mitt 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 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 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 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

## 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 föreningen för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Linköping, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Maria Johansson  
Företag: Blixt Revision AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2024-03-06 08:19:26 GMT+01:00  
Transaktions-ID: a0b491719d6f403f976df473dfd45ee0

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Nyköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Mikael Elmerup

\_\_\_\_\_  
Viktor Hasselgren

\_\_\_\_\_  
Dicky Swing

\_\_\_\_\_  
Zamin Heshimov

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Blixt Revison AB



# Verification

Transaction 09222115557512145276

## Document

**Brf Brandholmen 2 - Årsredovisning 2023-12-31**  
Main document  
21 pages  
*Initiated on 2024-03-05 08:51:13 CET (+0100) by Christian Johansson (CJ)*  
*Finalised on 2024-03-06 08:20:41 CET (+0100)*

## Initiator

**Christian Johansson (CJ)**  
Riksbyggen  
*christian.johansson@riksbyggen.se*

## Signatories

**Mikael Elmerup (ME)**  
*mikael@mecons.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Lars Mikael Elmerup"*  
*Signed 2024-03-05 18:00:28 CET (+0100)*

**Zamin Heshimov (ZH)**  
*zaminswe@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "ZAMIN HESHIMOV"*  
*Signed 2024-03-05 09:29:22 CET (+0100)*

**Dicky Swing (DS)**  
*swing.dicky@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "DICKY SWING"*  
*Signed 2024-03-05 09:16:19 CET (+0100)*

**Viktor Hasselgren (VH)**  
*viktorhasselgren84@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "VIKTOR HASSELGREN"*  
*Signed 2024-03-05 14:08:19 CET (+0100)*



# Verification

Transaction 09222115557512145276

**Maria Johansson (MJ)**  
*maria@blix-revision.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"*  
*Signed 2024-03-06 08:20:41 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Bostadsrättsföreningen Brandholmen i Nyköping 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen  
Brandholmen i Nyköping 2 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

