Årsredovisning 2024

Brf Almen 2

716420-1415

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Almen 2

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

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

Innehåll

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
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

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.

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-07. Stadgar registrerades 2017-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Almen 2	2024	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 838 kvm och 2 lokaler om 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 2043 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rickard Broberg	Ordförande
Martin Wass	Sekreterare
Anders Victor Olsson	Styrelseledamot
Carl Jacob Sundqvist	Styrelseledamot
Stefan Olowsson	Styrelseledamot
Sten Rony Lutz	Styrelseledamot
Annaclaudia Montanino	Suppleant
Birgitta Hjort-Rova	Suppleant

Valberedning

Birgitta Hjort-Rova
Viktor Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Revisorer

Karl-Erik Eriksson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024	Spolning och filmning av stammar Underhåll av hyreslokal pga av ny hyresgäst
2023	Installation av ny avfallsstation
2022	Fönsterrenovering, takmålning, målning av dörrar, stuprörsbyte, impregnering av fasaden mm
2021-2022	Installation av Radonsug och bekräftelse på godkända radongashalter
2020 - 2021	OVK

Planerade underhåll

2025	Igensättning av takljus i gemensamhets vinden Utbyte av belysning till LED Underhållsmålning av dörrar och räcken
2027	OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2024 har vi följt vår underhållsplan och gjort bl a underhåll och reparationer av hyreslokalen inför en ny hyresgäst som tillträdde under kvartal 1. En filmning och spolning av avloppsrören har gjorts med tillfredsställande resultat. Den partiella metod som vi använt under många år där vi byter ut avloppsrören samtidigt som någon bostadsrätt renoverar kök eller badrum har varit framgångsrik. Den uppdaterade avloppskartan visar att det är bara en stam kvar (köksstam) som inte är utbytt. Det finns dock rör i källaren som inte är bytta men kvalitén bedöms fortfarande vara bra så eventuellt utbyte skjuts på framtiden.

Det har dock varit försäkringsskador pga vattenläckor som har behövts åtgärdats. Det är förstås viktigt att vi inte får stora vattenskador i framtiden som direkt slår mot vår ekonomi.

Ekonomin ser bra ut då underhållsplanen de närmaste åren ser ut att vara under kontroll. Man bör enligt uppgift ha en beredskap i en underhållsfond på ca 300 kr per kvadratmeter som i vårt fall innebär ca 600 tkr. Det har vi nu och en budget i balans då vi ser att våra lånekostnader sjunker pga det förändrade ränteläget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 14%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 541 922	1 326 303	1 293 779	1 211 021
Resultat efter fin. poster	-203 020	-127 879	617	-488 607
Soliditet (%)	40	41	42	44
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	57 464 000	57 464 000	57 464 000	47 564 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	752	672	610	567
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	92,5	81,8	86,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 135	4 135	4 135	3 700
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 720	3 720	3 720	3 328
Sparande per kvm totalyta, kr	32	31	109	-101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	14	24	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	153	138	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	15	14	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	182	177	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,14	4,36	1,58	0,94
Räntekänslighet (%)	5,50	6,15	6,78	6,53

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.

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	6 952 840	-	-	6 952 840
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 112 919	-127 879	-	-1 240 798
Årets resultat	-127 879	127 879	-203 020	-203 020
Eget kapital	**5 712 042**	**0**	**-203 020**	**5 509 022**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 240 798
Årets resultat	-203 020
Totalt	**-1 443 818**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 443 818
	-1 443 818

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

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 541 922	1 326 303
Övriga rörelseintäkter	3	190 681	8 083
Summa rörelseintäkter		**1 732 603**	**1 334 386**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 158 565	-827 586
Övriga externa kostnader	9	-121 129	-113 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 510	-192 186
Summa rörelsekostnader		**-1 472 204**	**-1 133 679**
RÖRELSERESULTAT		**260 399**	**200 707**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 546	2 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-466 965	-331 491
Summa finansiella poster		**-463 419**	**-328 586**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-203 020**	**-127 879**
ÅRETS RESULTAT		**-203 020**	**-127 879**

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	12 227 609	12 405 473
Maskiner och inventarier	12	726 774	738 170
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 954 383**	**13 143 643**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 954 383**	**13 143 643**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		79 543	57 187
Övriga fordringar	13	1 108	985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 213	55 292
Summa kortfristiga fordringar		**141 864**	**113 464**
Kassa och bank			
Kassa och bank		777 453	686 461
Summa kassa och bank		**777 453**	**686 461**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**919 317**	**799 925**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 873 700**	**13 943 569**

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 952 840	6 952 840
Summa bundet eget kapital		**6 952 840**	**6 952 840**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 240 798	-1 112 919
Årets resultat		-203 020	-127 879
Summa fritt eget kapital		**-1 443 818**	**-1 240 798**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 509 022**	**5 712 042**
Avsättningar			
Avsättningar		143 766	135 846
Summa avsättningar		**143 766**	**135 846**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		22 500	22 500
Summa långfristiga skulder		**22 500**	**22 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 600 000	7 600 000
Leverantörsskulder		13 674	51 929
Skatteskulder		-624	-1 608
Övriga kortfristiga skulder		-5 285	-3 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	590 647	425 903
Summa kortfristiga skulder		**8 198 412**	**8 073 180**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 873 700**	**13 943 569**

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**260 399**	**200 707**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	192 510	192 186
	452 909	**392 893**
Erhållen ränta	3 546	2 905
Erlagd ränta	-361 932	-312 792
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**94 523**	**83 006**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 400	48 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	20 199	17 787
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**86 322**	**148 911**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 250	-3 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 250**	**-3 250**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 920	7 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**7 920**	**7 920**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**90 992**	**153 581**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**686 461**	**532 880**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**777 453**	**686 461**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Almen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 6,7 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	997 389	870 283
Hyresintäkter, lokaler	166 875	99 414
Värme	377 364	356 606
Övriga intäkter	294	0
Summa	**1 541 922**	**1 326 303**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-2
Elprisstöd	0	8 085
Ersättn.fr.försäkr.bolag	190 680	0
Summa	**190 681**	**8 083**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	8 050	5 797
Besiktning och service	21 075	18 225
Städning	49 458	44 630
Övrigt	12 544	10 000
Trädgårdsarbete	11 113	6 158
Snöskottning	39 464	36 774
Summa	**141 704**	**121 584**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	75
Tvättstuga	13 716	0
Dörrar och lås/porttele	5 489	36 265
VA	84 355	8 913
El	0	28 102
Hissar	8 953	4 644
Tak	0	51 800
Fasader	8 438	0
Försäkringsärende/vattenskada	234 267	0
Summa	**355 218**	**129 799**

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	70 063	0
Fönster	5 925	0
Summa	**75 988**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	29 296	29 054
Uppvärmning	321 641	312 021
Vatten	50 900	31 497
Sophämtning	38 676	56 407
Summa	**440 513**	**428 979**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Övrigt	0	10 000
Fastighetsförsäkringar	65 858	59 434
Kabel-TV	8 532	8 022
Bredband	16 992	16 992
Fastighetsskatt	53 760	52 776
Summa	**145 142**	**147 224**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	40 285	59 004
Förbrukningsmaterial	676	0
Juridiska kostnader	994	4 781
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	27 864	0
Revisionsarvoden	8 250	8 250
Ekonomisk förvaltning	43 060	41 872
Summa	**121 129**	**113 908**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	-6
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	466 965	331 497
Summa	**466 965**	**331 491**

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 112 752	14 112 752
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**14 112 752**	**14 112 752**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 707 279	-1 529 415
Årets avskrivning	-177 864	-177 864
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 885 143**	**-1 707 279**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 227 609**	**12 405 473**
I utgående restvärde ingår mark med	*2 372 655*	*2 372 655*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 910 000	21 910 000
Taxeringsvärde mark	35 554 000	35 554 000
Summa	**57 464 000**	**57 464 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	856 312	853 062
Inköp	3 250	3 250
Utgående anskaffningsvärde	**859 562**	**856 312**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 142	-103 820
Avskrivningar	-14 646	-14 322
Utgående avskrivning	**-132 788**	**-118 142**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**726 774**	**738 170**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 108	985
Summa	**1 108**	**985**

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 255	9 046
Fastighetsskötsel	1 575	1 534
Försäkringspremier	22 570	20 706
Kabel-TV	2 165	2 133
Bredband	2 832	2 832
Förvaltning	19 816	19 041
Summa	**61 213**	**55 292**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,74 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2025-03-28	3,10 %	2 267 000	2 267 000
Swedbank	2025-01-28	3,74 %	3 066 000	3 066 000
Summa			**7 600 000**	**7 600 000**
Varav kortfristig del			7 600 000	7 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 600 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124	126
El	1 208	2 818
Uppvärmning	41 620	47 245
Utgiftsräntor	146 176	41 143
Förutbetalda avgifter/hyror	393 269	326 321
Beräknat revisionsarvode	8 250	8 250
Summa	**590 647**	**425 903**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 600 000	4 376 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2025 så höjs våra avgifter med 5 % för att täcka framför allt kostnaderna för fjärrvärme och vatten.

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Underskrifter

_____, _____ – ____ – ____

Ort och datum

Rickard Broberg
Ordförande

Martin Wass
Sekreterare

Anders Victor Olsson
Styrelseledamot

Carl Jacob Sundqvist
Styrelseledamot

Stefan Olowsson
Styrelseledamot

Sten Rony Lutz
Styrelseledamot

Birgitta Hjort-Rova
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

Karl-Erik Eriksson
Revisor

ryxlzO5H31e-S1VeGdqHn1g

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Almen 2
Org.nr 716420-1415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Almen 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 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 Brf Almen 2 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 på fel.

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

r1lM_5Bnyg-HJGgf_qH2kx

- 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 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 Almen 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Brf Almen 2 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.

r1lM_5Bnyg-HJGgf_qH2kx

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.

Täby den

Karl-Erik Eriksson
Revisor

r1lM_5Bnyg-HJGgf_qH2kx