

# Årsredovisning 2024

Brf Almen 2

716420-1415



 **nabo**

# 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

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

# 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 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

## 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.

Ekonomi 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

## 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                         | -87 126    | -127 879   | 617        | -488 607   |
| Soliditet (%)                                      | 41         | 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                      | 89         | 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 (%)                       | 4,62       | 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.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>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                                      | -87 126                         | -87 126          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>5 712 042</b> | <b>0</b>                                     | <b>-87 126</b>                  | <b>5 624 916</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 240 798        |
| Årets resultat      | -87 126           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 327 924</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 327 924        |
|                         | <b>-1 327 924</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 541 922         | 1 326 303         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 190 681           | 8 083             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 732 603</b>  | <b>1 334 386</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| 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          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 472 204</b> | <b>-1 133 679</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>260 399</b>    | <b>200 707</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 3 546             | 2 905             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -351 071          | -331 491          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-347 525</b>   | <b>-328 586</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-87 126</b>    | <b>-127 879</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-87 126</b>    | <b>-127 879</b>   |

## Balansräkning

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

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 6 952 840         | 6 952 840         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>6 952 840</b>  | <b>6 952 840</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 240 798        | -1 112 919        |
| Årets resultat                               |     | -87 126           | -127 879          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 327 924</b> | <b>-1 240 798</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>5 624 916</b>  | <b>5 712 042</b>  |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                   |                   |
| Avsättningar                                 |     | 143 766           | 135 846           |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>143 766</b>    | <b>135 846</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 22 500            | 22 500            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>22 500</b>     | <b>22 500</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| 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  | 474 753           | 425 903           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>8 082 518</b>  | <b>8 073 180</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>13 873 700</b> | <b>13 943 569</b> |

## Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                        | 2024             | 2023             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder  | 997 389          | 870 283          |
| Hysesintäkter, lokaler | 166 875          | 99 414           |
| Värme                  | 377 364          | 356 606          |
| Övriga intäkter        | 294              | 0                |
| <b>Summa</b>           | <b>1 541 922</b> | <b>1 326 303</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024           | 2023         |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Öres- och kronutjämning  | 1              | -2           |
| Elprisstöd               | 0              | 8 085        |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 190 680        | 0            |
| <b>Summa</b>             | <b>190 681</b> | <b>8 083</b> |

## 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         |
| <b>Summa</b>           | <b>141 704</b> | <b>121 584</b> |

## 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              |
| <b>Summa</b>                  | <b>355 218</b> | <b>129 799</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024          | 2023     |
|--------------|---------------|----------|
| Lokaler      | 70 063        | 0        |
| Fönster      | 5 925         | 0        |
| <b>Summa</b> | <b>75 988</b> | <b>0</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b> | <b>440 513</b> | <b>428 979</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b>           | <b>145 142</b> | <b>147 224</b> |

#### 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         |
| <b>Summa</b>                  | <b>121 129</b> | <b>113 908</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader                                      | 0              | -6             |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 351 071        | 331 497        |
| <b>Summa</b>  | <b>351 071</b> | <b>331 491</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

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

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 856 312         | 853 062         |
| Inköp                                 | 3 250           | 3 250           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>859 562</b>  | <b>856 312</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -118 142        | -103 820        |
| Avskrivningar                         | -14 646         | -14 322         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-132 788</b> | <b>-118 142</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>726 774</b>  | <b>738 170</b>  |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|--------------|--------------|------------|
| Skattekonto  | 1 108        | 985        |
| <b>Summa</b> | <b>1 108</b> | <b>985</b> |

## 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        |
| <b>Summa</b>  | <b>61 213</b> | <b>55 292</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>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           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>7 600 000</b>    | <b>7 600 000</b>    |
| 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            |
| EI  | 1 208          | 2 818          |
| Uppvärmning   | 41 620         | 47 245         |
| Utgiftsräntor                                       | 30 282         | 41 143         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 393 269        | 326 321        |
| Beräknat revisionsarvode                            | 8 250          | 8 250          |
| <b>Summa</b>  | <b>474 753</b> | <b>425 903</b> |

## 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.

## Underskrifter

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

Solna

---

Anders Victor Olsson  
Styrelseledamot

---

Birgitta Hjort-Rova  
Suppleant

---

Carl Jacob Sundqvist  
Styrelseledamot

---

Martin Wass  
Sekreterare

---

Rickard Broberg  
Ordförande

---

Stefan Olowsson  
Styrelseledamot

---

Sten Rony Lutz  
Styrelseledamot

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

---

Karl-Erik Eriksson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 11:45

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermansen · 02.04.2025 09:08

DOCUMENT ID:

SJlqFzwc6yg

ENVELOPE ID:

rJ9tfPq6Jx-SJlqFzwc6yg

DOCUMENT NAME:

Brf Almen 2, 716420-1415 - Ej undertecknad årsredovisning 2024 (2).pdf

17 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS   |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. STEFAN RAGNAR OLOWSSON<br>stefan@olowsson.se            | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 09:29<br>02.04.2025 09:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.155.129                         |
| 2. RONY LUTZ<br>rony.lutz@gmail.com                        | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 09:57<br>02.04.2025 09:55 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 89.255.232.58                           |
| 3. MARTIN WASS<br>martin.wass@seb.se                       | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 10:37<br>02.04.2025 09:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2001:0DB8:7a74:33d1:2c39:2ab6:24d9:b564 |
| 4. Carl Jacob Sundqvist<br>jacob.sundqvist@yahoo.se        | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 12:33<br>02.04.2025 12:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.75.97                            |
| 5. Anders Victor Olsson<br>victor.oolsson@gmail.com        | Signed<br>Authenticated | 02.04.2025 22:08<br>02.04.2025 10:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.213.94.78                           |
| 6. BIRGITTA HJORT-ROVA<br>birgitta@hjort-rova.com          | Signed<br>Authenticated | 03.04.2025 07:59<br>03.04.2025 07:53 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.147.180                          |
| 7. PER RICKARD GUSTAF BROBERG<br>rickard@rickardbroberg.se | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 11:35<br>09.04.2025 11:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 91.190.141.221                          |
| 8. Karl-Erik Eriksson<br>karl-erik@mittbokslut.se          | Signed<br>Authenticated | 09.04.2025 11:45<br>09.04.2025 11:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.150.42.206                          |

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

## Custom events

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

---

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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Almen 2 enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 revisionsmetod 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 revisionsmetod 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 20:35

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermansen · 09.04.2025 16:06

DOCUMENT ID:

B1KJ1-N0Je

ENVELOPE ID:


HJOyyWN01e-B1KJ1-N0Je

DOCUMENT NAME:

Brf Almen 2 Rev B 241231.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                | ACTION*  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|--------------------------|--|------------------|--------|--------------------|
| 1. Karl-Erik Eriksson    |  Signed | 09.04.2025 20:35 | Email  | IP: 188.150.42.206 |
| karl-erik@mittbokslut.se | Authenticated  | 09.04.2025 20:35 | Low    | IP: 188.150.42.206 |

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