



Välkommen till årsredovisningen för Brf Femöre 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. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Oxelösund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kajaken 2	2019	Oxelösund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2021 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2021

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 514 kvm. Byggnadernas totalyta är 3514 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jan Åke Lauritzen	Ordförande
Line Axelsson	Kassör
Inga-Lill Erixon	Styrelseledamot
Jonny Andersson	Styrelseledamot
Susanne Monica Svensson	Styrelseledamot
Bertil Eriksson	Suppleant
Kjell Erixon	Suppleant

Valberedning

Madeleine Nygren
Marie Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Åsa Axell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	KIWA AB
Bredband, TV	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättcentrum AB
Elleverantör	Bixia Framtid AB
Elnätanslutning, fjärrvärme samt vatten	Oxelö Energi AB
Fastighetsförvaltning	FINAB
Hushållsavfall samt returpapper	Oxelö Energi Renhållning AB
Individuell mätning	Infometric AB
Portkommunikation	Telavox AB
Revisionsbyrå	BoRevision i Sverige AB
Serviceavtal dörrautomatik samt dörrmiljö	Byggbeslag AB
Serviceavtal hissar	Kone AB
Serviceavtal pumpstation	BAGA AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har frågan om kapitaltillskott utretts av styrelsen, med juridisk hjälp från SBC. Syftet var att minska föreningens belåning. Efter skriftlig information till varje enskild medlem kring konsekvenser och effekter för respektive bostadsrätt, presenterades ett förslag om kapitaltillskott på ordinarie föreningsstämma. Medlemmarna röstade tydligt nej till såväl tvingande som frivilligt kapitaltillskott.

Underhållsfonden är totalt 485 213 kr. Under 2024 avsattes 45 kr/m². Höjs till 49 kr/m² till 2025.

Gästlägenheten har varit uthyrd 57 nätter under 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Broms Renhållning AB har ersatts av Oxelö Energi Renhållning AB.

Övriga uppgifter

Tidigare medlemsmöten under senhösten har ersatts av månatliga nyhetsbrev från styrelsen med början juli 2024.

OVK är genomförd under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 669 626	3 607 708	2 928 359	652 076
Resultat efter fin. poster	-355 839	39 458	-495 474	-3 244 082
Soliditet (%)	65	65	-	-
Yttre fond	485 213	327 213	181 213	35 213
Taxeringsvärde	50 600 000	50 600 000	50 600 000	20 763 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	852	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	79,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 295	14 368	14 441	14 513
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 295	14 368	14 441	14 513
Sparande per kvm totalyta, kr	203	305	154	-849
Elkostnad per kvm totalyta, kr	88	91	109	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	62	50	50	9
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	38	30	6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	179	189	33
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,31	-	-
Räntekänslighet (%)	16,19	16,87	-	-

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 el och vatten (totalt 150 521 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen budgeterade med ett negativt resultat utifrån ett långsiktigt perspektiv, där vi ville i första hand ville säkerställa ett tydligt positivt kassaflöde och genom en begränsad avgiftshöjning fullt ut kompensera för höjda räntekostnader vid låneomläggning.

Att resultatet ändå blev sämre än budgeterat beror främst på att de svårbudgeterade snöröjningskostnaderna blev 76 tkr högre än budgeterat. Följande påverkade också resultatet negativt:

- * Lägre intäkter (-53 tkr) än väntat på carports/p-platser/förråd
- * Ej budgeterade kostnader (-37 tkr) för juridiskt stöd i utredningar om kapitaltillskott
- * Föreningen missade att vidarefakturera energiskatten till medlem under första delen av 2024 (-43 tkr)

Kassaflödet är klart positivt och summan av avskrivningar och underhåll överstiger med stor marginal det negativa resultatet. Föreningen kommer att vid behov fortsätta justera avgifterna utifrån de större löpande kostnaderna, där låneräntor utgör den största delen, men också aktivt arbeta för att minska eller begränsa höjningar av andra kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	73 794 000	-	-	73 794 000
Upplåtelseavgifter	24 186 000	-	-	24 186 000
Fond, yttre underhåll	327 213		158 000	485 213
Balanserat resultat	-4 066 770	-39 458	-158 000	-4 185 311
Årets resultat	39 458	-39 458	-355 839	-355 839
Eget kapital	94 279 902		-355 839	93 924 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 027 312
Årets resultat	-355 839
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 000
Totalt	-4 541 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	8 205
Balanseras i ny räkning	-4 532 946

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 669 626	3 607 708
Övriga rörelseintäkter	3	0	146 591
Summa rörelseintäkter		3 669 626	3 754 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 420 048	-1 310 200
Övriga externa kostnader	9	-162 384	-149 305
Personalkostnader	10	-71 404	-64 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 033 488	-1 033 488
Summa rörelsekostnader		-2 687 324	-2 557 457
RÖRELSERESULTAT		982 302	1 196 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 875	14 245
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 358 016	-1 171 628
Summa finansiella poster		-1 338 141	-1 157 384
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-355 839	39 458
ÅRETS RESULTAT		-355 839	39 458

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15	142 523 611	143 557 099
Summa materiella anläggningstillgångar		142 523 611	143 557 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 523 611	143 557 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 409	0
Övriga fordringar	13	2 126 777	1 644 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 631	0
Summa kortfristiga fordringar		2 181 817	1 644 218
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 181 817	1 644 218
SUMMA TILLGÅNGAR		144 705 428	145 201 316

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 980 000	97 980 000
Fond för yttre underhåll		485 213	327 213
Summa bundet eget kapital		98 465 213	98 307 213
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 185 311	-4 066 770
Årets resultat		-355 839	39 458
Summa fritt eget kapital		-4 541 151	-4 027 311
SUMMA EGET KAPITAL		93 924 062	94 279 902
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	33 319 302	33 489 302
Summa långfristiga skulder		33 319 302	33 489 302
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 914 651	16 999 651
Leverantörsskulder		112 607	134 562
Övriga kortfristiga skulder		24 089	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	410 716	297 899
Summa kortfristiga skulder		17 462 063	17 432 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 705 428	145 201 316

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	982 302	1 196 842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 033 488	1 033 488
	2 015 790	2 230 330
Erhållen ränta	19 875	14 245
Erlagd ränta	-1 352 817	-1 167 426
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	682 848	1 077 149
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	140 588	-17 787
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	109 751	-258 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	933 188	800 640
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-255 000	-255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-255 000	-255 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	678 188	545 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 432 696	887 057
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 110 884	1 432 696

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Femöre 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 953 176	2 759 892
Hysesintäkter p-plats	160 050	162 750
Hysesintäkter förråd	192 203	196 686
Hyror carport	159 900	171 600
Varmvatten, moms	39 100	51 079
El, moms	111 421	235 228
Elintäkter laddstolpe moms	809	0
Övriga intäkter, moms	0	800
Nycklar/lås vidarefakturerings	50	200
Övernattnings-/gästlägenhet	18 300	15 600
Fakturerade kostnader	0	1 524
Påminnelseavgift	60	60
Pantsättningsavgift	4 300	4 988
Överlåtelseavgift	8 024	3 939
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	10 515	3 362
Vidarefakturerade kostnader	10 931	0
Öres- och kronutjämning	3	-0
Summa	3 669 626	3 607 708

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	74 984
Försäkringsersättning	0	71 607
Summa	0	146 591

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	202 363	212 697
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 970	23 635
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 934	10 655
Städning utöver avtal	6 338	0
Hissbesiktning	3 073	2 858
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 000	0
Brandskydd	4 116	0
Gårdkostnader	658	228
Gemensamma utrymmen	320	0
Snöröjning/sandning	152 032	26 444
Serviceavtal	48 928	60 862
Förbrukningsmaterial	9 952	6 963
Summa	481 682	344 342

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	0	274
Dörrar och lås/porttele	5 211	1 462
VVS	1 338	3 875
Ventilation	0	9 289
Elinstallationer	5 803	5 520
Mark/gård/utemiljö	11 846	0
Vattenskada	0	80 446
Summa	24 198	100 866

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	705	0
Gemensamma utrymmen	7 500	0
Summa	8 205	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	308 983	318 581
Uppvärmning	218 127	175 823
Vatten	170 246	133 859
Sophämtning/renhållning	72 329	79 236
Summa	769 686	707 500

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 205	45 396
Bredband	84 072	112 096
Summa	136 277	157 492

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 721	1 645
Tele- och datakommunikation	3 070	2 773
Juridiska åtgärder	37 158	0
Inkassokostnader	0	600
Revisionsarvoden extern revisor	23 000	3 528
Fritids och trivselkostnader	3 788	3 678
Föreningskostnader	5 609	3 873
Förvaltningsarvode enl avtal	65 375	69 302
Överlåtelsekostnad	10 768	7 352
Pantsättningskostnad	5 160	7 092
Korttidsinventarier	0	3 780
Administration	6 735	16 726
Konsultkostnader	0	22 907
Bostadsrätterna Sverige	0	6 050
Summa	162 384	149 305

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 000	52 500
Arbetsgivaravgifter	14 404	11 964
Summa	71 404	64 464

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 360 382	1 167 573
Dröjsmålsränta	0	140
Kostnadsränta skatter och avgifter	-2 366	3 915
Summa	1 358 016	1 171 628

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 887 634	145 887 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 887 634	145 887 634
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 330 535	-1 297 047
Årets avskrivning	-1 033 488	-1 033 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 364 023	-2 330 535
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	142 523 611	143 557 099
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 371 090</i>	<i>21 371 090</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
Summa	50 600 000	50 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	126	212
Momsavräkning	15 767	52 688
Avräkning byggare	0	158 621
Transaktionskonto	1 060 079	401 819
Borgo räntekonto	1 050 805	1 030 878
Summa	2 126 777	1 644 218

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 970	0
Förutbet fast skötsel	9 612	0
Förutbet kabel-TV	10 350	0
Förutbet bredband	17 699	0
Summa	49 631	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-12-30	4,56 %	16 744 651	16 829 651
Danske Bank	2026-11-30	1,90 %	16 744 651	16 829 651
Danske Bank	2027-11-30	2,60 %	16 744 651	16 829 651
Summa			50 233 953	50 488 953
Varav kortfristig del			16 914 651	16 999 651

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 958 953 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
Upplupna kostnader	26 028	0
Uppl kostn el	28 975	0
Uppl kostnad Värme	23 794	0
Uppl kostn räntor	12 642	7 442
Uppl kostn vatten	14 175	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 415	0
Förutbet hyror/avgifter	298 687	290 457
Summa	410 716	297 899

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 998 953	50 998 953

Underskrifter

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

Oxelösund

Jan Åke Lauritzen
Ordförande

Line Axelsson
Kassör

Inga-Lill Erixon
Styrelseledamot

Jonny Andersson
Styrelseledamot

Susanne Monica Svensson
Styrelseledamot

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

Åsa Axell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 09:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 16:40

DOCUMENT ID:

rJPJDWN0kg

ENVELOPE ID:

B111DZN0Jg-rJPJDWN0kg

DOCUMENT NAME:

Brf Femöre 2, 769609-0633 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Åke Lauritzen jan.lauritzen@telia.com	Signed Authenticated	09.04.2025 22:28 09.04.2025 22:16	eID Low	Swedish BankID IP: 213.96.90.116
2. Susanne Monica Svensson sus_svensson@hotmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 07:01 10.04.2025 06:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.139.226
3. LINE AXELSSON line@linesmusik.se	Signed Authenticated	10.04.2025 08:30 10.04.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.46.224
4. INGA-LILL ERIXON ingalill.v.erixon@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 12:40 09.04.2025 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.222.222
5. JONNY ANDERSSON johnny.andersson1960@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 20:15 09.04.2025 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.148.164
6. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	Signed Authenticated	11.04.2025 09:54 11.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.165.31

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Femöre 2, org.nr. 769609-0633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Femöre 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Femöre 2 för räkenskapsåret 2024 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 09:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 16:40

DOCUMENT ID:

SJWU1P-NCKx

ENVELOPE ID:

BJeIkDbEAkg-SJWU1P-NCKx

DOCUMENT NAME:

RB Femöre.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Katarina Cronvall Axell asa.axell@borevision.se	 Signed Authenticated	11.04.2025 09:54 11.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.94.165.31

* 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