

Årsredovinsning för BRF 2 för signering

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Osignerat_Original_2224915255.pdf

Storlek: 402704 byte

Hashvärde SHA256:

b14c2381da18d02ce489cbb7c02793ecbdaca160573c6e3263dc3c52a114ff03

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 7:

MARIE-LOUISE NYRÉN 19601113-0207

Signerat med BankID 2025-05-11 08:11 Ref: 0196bdf8-6a82-7438-824b-e5a23206ab86

CORNELIA ELISABETH STAPELFELDT 19960529-2524

Signerat med BankID 2025-05-11 10:15 Ref: 0196be69-ea18-719f-b2aa-70f7120fa89a

LARS NYRÉN 19570821-0090

Signerat med BankID 2025-05-11 18:28 Ref: 0196c02c-e40b-7abb-884e-5406649e8a4d

Marzena Piber 19500331-2724

Signerat med BankID 2025-05-11 18:43 Ref: 0196c03a-f5e8-7303-8c14-eab884c3633a

Nemanja Ratkovic 19900909-4054

Signerat med BankID 2025-05-11 19:12 Ref: 0196c055-5522-745c-9254-d1c53b5b5dee

MICHAELA BERGSTEN OLDERIN 19980329-8042

Signerat med BankID 2025-05-13 22:12 Ref: 0196cb45-efe5-792e-917f-2678b30f8884

NOAK LÖTHMAN 19921025-3713

Signerat med BankID 2025-05-13 23:13 Ref: 0196cb7e-2838-7e2a-aae7-8ed613f08f45

Brf Eriksbergs Torg 2
Parkvägen 12
19141 Sollentuna

Telefon:

E-post: parkvagen12@outlook.com

Årsredovisning

för

Brf Eriksbergs Torg 2

769628-2230

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12

Byrå: Valorem Bostadsrättsförvaltning/Wasberg
Redovisning AB
Telefonnummer: 08-20 35 03
www.valorem.se / info@valorem.se

Styrelsen för Brf Eriksbergs Torg 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett äkta privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-09 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-28. Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun, Stockholms län.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sollentuna Hökarboden 7	2015-10-26	Sollentuna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom försäkring mot ohyra.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 2015 och har värdeår 2015. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adressen Parkvägen 12 och 12 A-F i Sollentuna.

Föreningen har en bostadsyta om 1 072 m2 fördelade på 25 lägenheter med tillhörande källarförråd.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
17	2	6	-	-

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

17 parkeringsplatser
cykelförråd
källarförråd

Byggnadens tekniska status

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Utfört underhåll	År
installerat 6 st laddstolpar för elbilar och 2 st motorvärmarruttag	2019
OVK och Energideklaration	2020
Underhåll grusbelagd mark	2024

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar K2 redovisningsreglerna.

Förening är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Avgiften höjdes med 5% i Januari 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren anlätades markentreprenörer som fyllde ut alla hål, jämnade till marken och lade på nytt grus. Föreningen har enligt tidigare beslut tillhandahållit nya filter. Bytet skall dock utföras av lägenhetsinnehavaren själv.

Under våren anlätades en entreprenör för nedtagning av ett dåligt träd, efter godkännande av kommunen. Föreningens lån förhandlades om och är nu bundna på 3 år.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 3 lägenheter överlåtits under året.

Antalet medlemmar vid årets slut: 40

Överlåtelse pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke. Bostadsrättsinnehavaren skall skriftligen ansöka om samtycke till upplåtelse hos styrelsen.

Under året har styrelsen beviljat 5 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2024 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag	
Marie-Louise Nyrén	Ordförande	
Nemanja Ratkovic	Ordinarie ledamot	
Noak Löthman	Ordinarie ledamot	
Marzena Piber	Ordinarie ledamot	f o m 20230604
Michaela Olderin	Ordinarie ledamot	f o m 20230604
Cornelia Stapelfeldt	Suppleant	f o m 20230604

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn

Styrelsen

Revisorer

Namn

Lars Nyren

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	999	948	764	759
Resultat efter finansiella poster	-268	-166	-15	24
Soliditet (%)	77,8	77,8	77,8	77,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	861	820	656	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 493	8 522	8 551	8 579
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 675	13 722	13 768	13 813
Sparande per kvm (kr/kvm)	42	71	151	175
Räntekänslighet (%)	15,9	16,7	21,0	21,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	125	106	103	91
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,5	92,3	92,1	92,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 1 072 kvm bostadsrättsarea, 1 726 kvm totalarea.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror i första hand på avskrivningar och det ekonomiska ränteläget. Räntan har under året förhandlats om och är nu på en nivå som tillsammans med tidigare avgiftshöjningar ger bättre förutsättningar att komma ikapp den stora förändringen som uppkom för två år sedan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 098 289	1 410 459	-398 607	-166 022	52 944 119
Disposition av föregående års resultat:			-166 022	166 022	0
Årets resultat				-267 720	-267 720
Belopp vid årets utgång	52 098 289	1 410 459	-564 629	-267 720	52 676 399

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-564 630
årets förlust	-267 720
	-832 350
behandlas så att i ny räkning överföres	-832 350
	-832 350

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	998 613	948 176
Övriga rörelseintäkter		0	4 481
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		998 613	952 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4		
	3	-466 608	-343 232
Övriga externa kostnader		-512	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-274 420	-274 418
Summa rörelsekostnader		-741 540	-617 650
Rörelseresultat		257 073	335 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		571	738
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-525 364	-501 767
Summa finansiella poster		-524 793	-501 029
Resultat efter finansiella poster		-267 720	-166 022
Resultat före skatt		-267 720	-166 022
Årets resultat		-267 720	-166 022

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 750 079	67 024 499
Summa materiella anläggningstillgångar		66 750 079	67 024 499
Summa anläggningstillgångar		66 750 079	67 024 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		157 885	161 453
Övriga fordringar		4 596	4 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 618	21 864
Summa kortfristiga fordringar		186 099	187 822
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	760 981	835 863
Summa kassa och bank		760 981	835 863
Summa omsättningstillgångar		947 080	1 023 685
SUMMA TILLGÅNGAR		67 697 159	68 048 184

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 508 748	53 508 748
Summa bundet eget kapital		53 508 748	53 508 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-564 630	-398 607
Årets resultat		-267 720	-166 022
Summa fritt eget kapital		-832 350	-564 629
Summa eget kapital		52 676 398	52 944 119
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 659 490	14 709 490
Summa långfristiga skulder		14 659 490	14 709 490
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		2 100	0
Leverantörsskulder		6 320	19 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	352 851	375 192
Summa kortfristiga skulder		361 271	394 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 697 159	68 048 184

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-267 720	-166 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		274 420	274 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 700	108 396
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 568	-7 806
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 845	-2 063
Förändring av leverantörsskulder		-13 063	14 553
Förändring av kortfristiga skulder		-20 242	16 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 882	129 765
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 000	-50 000
Årets kassaflöde		-74 882	79 765
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		835 863	756 098
Likvida medel vid årets slut		760 981	835 863

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År
Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	923 404	879 433
Hysesintäkter p-platser	47 900	51 737
Överlåtelse, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgifter	27 309	17 005
	998 613	948 175

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	42 045	24 005
Löpande reparationer	9 965	5 350
Periodiskt underhåll	65 000	13 400
Fastighetsel	18 559	19 905
Fjärrvärme	104 701	93 181
Vatten	92 256	70 372
Sophämtning	39 436	27 948
Försäkringspremier	13 759	12 415
Kameral förvaltning (avtal)	47 336	46 032
Övriga förvaltningskostnader	10 405	17 640
Konsultarvoden	5 503	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 237	2 509
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 830	4 830
Bankavgifter	2 954	4 411
Övriga kostnader	1 623	1 233
	466 609	343 231

Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsearvoden har utgått med 0 kr.

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	258 139	258 139
Fastighetsförbättringar	16 281	16 279
	274 420	274 418

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	525 364	501 767
	525 364	501 767

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnaden	51 790 622	51 790 622
Akkumulerat anskaffningsvärde - mark	17 538 916	17 538 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 329 538	69 329 538
Ingående avskrivningar	-2 305 039	-2 030 621
Årets avskrivningar	-274 420	-274 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 579 459	-2 305 039
Utgående redovisat värde	66 750 079	67 024 499
Taxeringsvärden byggnader	24 600 000	24 600 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 400 000
	32 000 000	32 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	4 716	4 327
Kameral förvaltning	12 405	11 834
Bostadrätterna	4 830	4 830
Teknisk förvaltning	1 667	873
	23 618	21 864

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	760 981	835 863
	760 981	835 863

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare - Stadshypotek	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån 766282	2,600	2027-10-30	12 001 500	12 051 500
Lån 766281	2,600	2027-10-30	2 657 990	2 657 990
			14 659 490	14 709 490
Kortfristig del av långfristig skuld			0	14 709 490

Lånen har amorterats för nuvarande med 50 000 kronor per år. Om fem år beräkans lånen, med dagen lån, uppgå 14 409 490 kronor. Lånen förväntas att förlängas vid slutbetalningsdag.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 658 000	15 658 000
Eventalförpliktelser	0	0
Summa	15 658 000	15 658 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter / hyror	249 953	245 157
Upplupen ränta	63 525	92 501
Fjärrvärme	13 754	13 965
Fastighetsel	1 629	2 261
Vatten	7 750	5 956
Avfall	2 719	2 290
Årsredovisning	13 520	13 062
	352 850	375 192

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har tagit in offerter och kommer att ta beslut om fastighetsbesiktning, underhållsplan, OVK och stamspolning.

Nya utemöbler har köpts in och kommer att placeras ut innan städdagen.

En policy har tagit fram och finns tillgänglig på vår facebooksgupp och anslagstavlan i entrén.

Sollentuna, den.....2025

Marie-Louise Nyrén
Ordförande

Nemanja Ratkovic

Noak Löthman

Michaela Olderin

Marzena Piber

Cornelia Stapelfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Nyrén
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2 Organisationsnummer 769628 - 2230

Rapport om årsredovisningen för verksamhetsåret 2024

Vi har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden Enligt vår 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. Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen men vill påpeka följande:

- Jag föreslår att Styrelsen fortsätter ser över ränteläget får befintliga lån inför framtida förhandling och har kontroll över eventuella avgiftshöjningar..

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eriksbergs Torg 2, för år 2024 som av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
Styrelsens ansvar Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut med genomgång av styrelseprotokollen, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

Sollentuna 2025 – 05 - 11

Lars Nyrén

