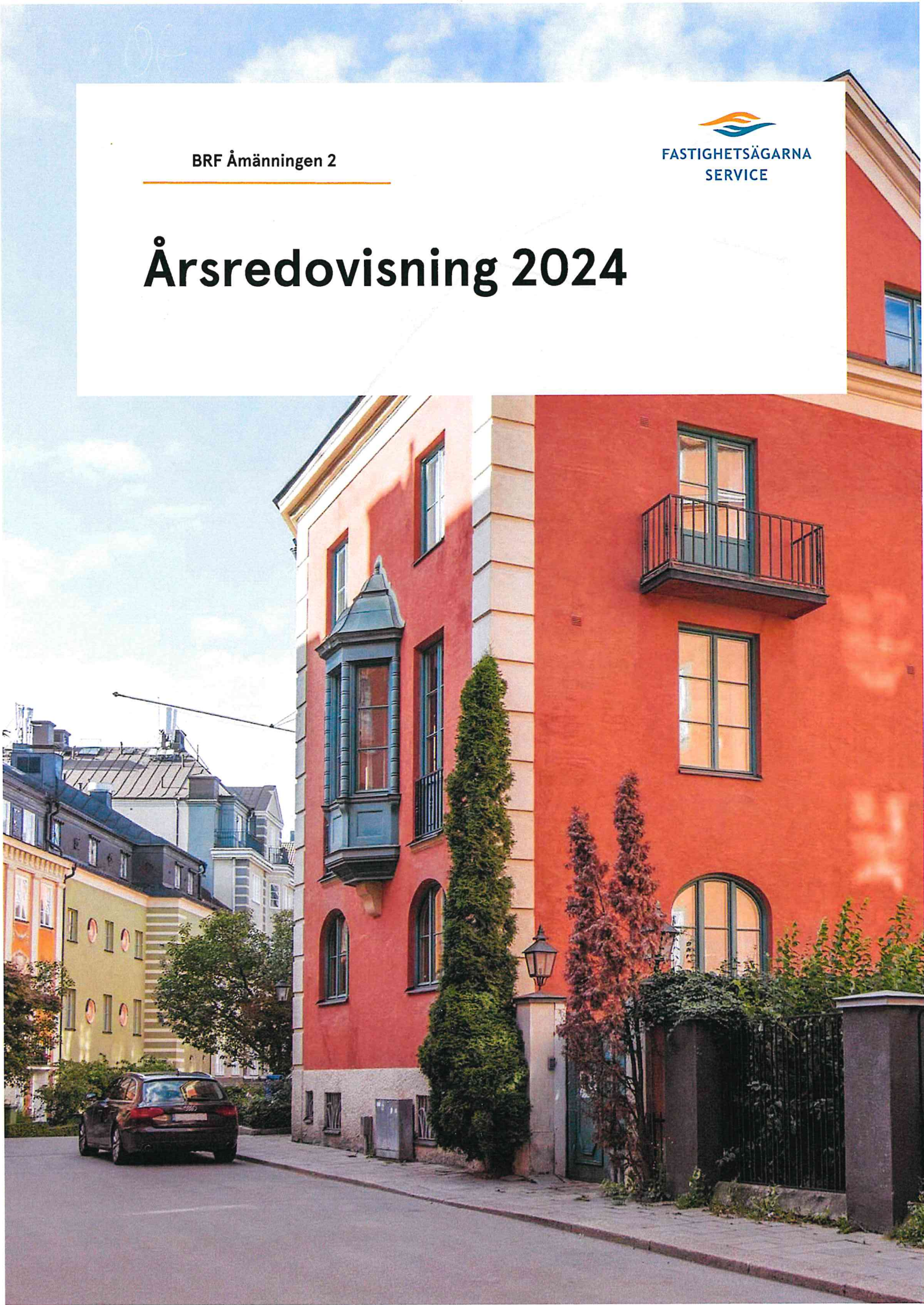


BRF Åmänningen 2


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Åmänningen 2

769604-2444

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Åmänningen 2 (769604-2444) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-09. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Åmänningen 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Åmänningevägen 50-54.

Åmänningen 2 byggdes år 1946.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-06-30.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2035-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 176

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-02. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Caroline Holmstrand	Ordförande
Anna Lygnebrandt	Ledamot
Christin Sandell	Ledamot
Jeanette Bjerke	Ledamot

Föreningens firma tecknas av Anna Lygnebrandt, Christin Sandell, Jeanette Bjerke och Caroline Holmstrand.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

CH
Jh
Chs

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Stamspolning och ny fjärrvärmecentral
2024	OVK
2022-2023	Inköp av matavfallsskåp
2022-2023	Åtgärdat läcka vid taklucka, ny taklucka och demonterat antenn. 10 st. nya överstosar monterade, fogning längs ståndskivan, rensat hängrännor och bytt trasiga tegelpannor.
2021	Stamspolning
2020	Byte av kodlås samtliga portar
2020	Kompletterande radonfläkt östra sidan
2020	Borttagning av buskar och träd nära fasad
2020	Rengöring av tak, -pannor och kontroll av hängrännor samt byte av stuprör sydvästra sidan
2020	Utbyte av delar av stamavlopp i grunden (hål) mellan port 52-54
2020	Sanering av förråd som haft problem med råttor Lagning av fasadskador
2020	Installation av råttfälla i avloppssystemet
2019	Energideklaration
2019	Barnsäkring av trapppräcken i portar
2019	Radonmätning
2019	Installation av fönsterventiler för lägenheter i källarplan
2018	OVK
2018	Stamspolning
2018	Renovering av skorsten
2018	Installation av radonfläkt
2016	Renovering och energi/bulleråtgärd av samtliga lgh fönster
2013	Nya portar och åtgärdade farstutak
2012	Takarbete
2010	Stamspolning

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025-2030	Fasad, takfot, och balkonger
2025-2030	Ev. Utbyte av termostater/termostatventiler i samtliga lgh (preliminärt)

AL
7b
CH
AS

Årsavgifter

Baserat på nuläget ser styrelsen ett behov att framåt höja avgifterna ca 3-5 % årligen.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 28 st. Under året har 5 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 26 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Revision	PKR Ekonomikonsult AB, Fredrik Hansen
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Driftoptimering	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en ny fjärrvärmecentral tagits i drift.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vid årsskiftet 2024/2025 avslutas samarbete med Fastighetsägarna avseende ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel. Samarbete inleds med PKR Ekonomikonsult AB beträffande ekonomisk förvaltning. För fastighetsskötsel har föreningen ett samarbete med Veterankraft Stockholm AB.

* J E
CH
Ans

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 237	1 153	1 103	1 086
Resultat efter fin. poster (tkr)	-278	-159	151	94
Soliditet (%)	36,5	37,5	38,2	37,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	1 040	975
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	7 548	7 575
Sparande per kvm totalyta (tkr)	160	34
Räntekänslighet (%)	7%	8%
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	218	243
Avgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 171 785		650 231	-1 153 263	-158 804	5 509 949
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			168 000	-168 000		
Balanseras i ny räkning				-158 804	158 804	
Årets resultat					-278 102	-278 102
Belopp vid årets utgång	6 171 785	-	818 231	-1 480 067	-278 102	5 231 847

Jo
Ansatt
2

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 312 067
Årets resultat	<u>-278 102</u>
Totalt	-1 590 169

Avsättning till yttre fond	168 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-1 758 169</u>
Summa	-1 590 169

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

CH Jb
Ans
H

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 236 774	1 153 260
Summa rörelseintäkter		1 236 774	1 153 260
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 072 772	-799 629
Övriga externa kostnader	4	-22 659	-8 759
Personalkostnader och arvoden	5	-3 996	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 996	-124 531
Summa rörelsekostnader		-1 217 423	-937 914
Rörelseresultat		19 351	215 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 847	6 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 300	-380 606
Summa finansiella poster		-297 453	-374 150
Resultat efter finansiella poster		-278 102	-158 804
Resultat före skatt		-278 102	-158 804
Årets resultat		-278 102	-158 804

Jb CH
AS H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 508 543	13 622 279
Inventarier, maskiner och installationer	7	21 300	51 700
Summa materiella anläggningstillgångar		13 529 843	13 673 979
Summa anläggningstillgångar		13 529 843	13 673 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 858	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 526	84 529
Summa kortfristiga fordringar		93 384	84 540
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		700 107	921 142
Summa kassa och bank		700 107	921 142
Summa omsättningstillgångar		793 491	1 005 682
SUMMA TILLGÅNGAR		14 323 334	14 679 661

CH Jb
AnS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 171 785	6 171 785
Fond för yttre underhåll		650 231	650 231
Summa bundet eget kapital		6 822 016	6 822 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 312 067	-1 153 263
Årets resultat		-278 102	-158 804
Summa fritt eget kapital		-1 590 169	-1 312 067
Summa eget kapital		5 231 847	5 509 949
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 807 059	2 827 059
Summa långfristiga skulder		2 807 059	2 827 059
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	6 068 868	6 080 868
Leverantörsskulder		140 405	46 165
Skatteskulder		70 818	68 376
Övriga skulder		-	1 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 337	145 847
Summa kortfristiga skulder		6 284 428	6 342 653
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 323 334	14 679 661

26 cit
Ans 

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	19 352	215 346
Avskrivningar	117 996	124 531
Erlagd ränta och ränteintäkter	-297 453	-374 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-6 536	
	<u>-166 641</u>	<u>-34 273</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-166 641	-34 273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-8 844	-60 080
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	94 240	13 171
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-140 465	8 536
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-221 710	-72 646
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	32 675	-32 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32 675	-32 675
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-32 000	-32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 000	-32 000
Årets kassaflöde	-221 035	-137 321
Likvida medel vid årets början	<u>921 142</u>	<u>1 058 463</u>
Likvida medel vid årets slut	700 107	921 142

CH JB
ans
X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Maskiner	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Jobb CH
Ans. 

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 223 544	1 151 657
Hyror	-	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 751	1 312
Övriga intäkter	479	291
	<u>1 236 774</u>	<u>1 153 260</u>

I månadsavgiften ingår, värme, vatten och Tele2 grundutbud.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	29 604	50 737
Städning	33 100	34 318
Tillsyn, besiktning, kontroller	-	3 342
Snöröjning	5 000	-
Reparationer	44 454	49 833
El	25 477	31 380
Uppvärmning	178 463	198 152
Vatten	52 059	55 795
Sophämtning	31 162	53 350
Försäkringspremie	58 495	54 957
Tomträttsavgäld	80 200	80 200
Fastighetsavgift bostäder	35 860	34 958
Övriga fastighetskostnader	50 602	5 059
Kabel-tv/Bredband/IT	7 408	1 735
Förvaltningsarvode ekonomi	49 558	39 817
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	4 383
Panter och överlåtelser	17 548	3 610
Förvaltningsarvode teknik	21 048	20 459
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 369	-
Övriga externa tjänster	3 055	3 097
	<u>724 462</u>	<u>725 182</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	26 140	-
Värme	322 170	-
Fasader	-	74 447
	<u>1 072 772</u>	<u>799 629</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 072 772	799 629

CH
JS
Ans

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	190	3 490
Lokalhyra	5 000	-
Konsultarvode	-	300
Besiktning- och utredningskostnader	12 500	-
Revisionarvode	4 969	4 969
Summa	22 659	8 759

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	3 996	4 995
	3 996	4 995

* Föreningen har ingen anställd personal.

3b CH
Ans
Z

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 373 578	11 373 578
-Mark	3 933 402	3 933 402
	15 306 980	15 306 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 684 701	-1 570 965
-Årets avskrivning enligt plan	-113 736	-113 736
	-1 798 437	-1 684 701
Redovisat värde vid årets slut	13 508 543	13 622 279
Taxeringsvärde		
Byggnader	15 800 000	15 800 000
Mark	23 400 000	23 400 000
	39 200 000	39 200 000
Bostäder	39 200 000	39 200 000
	39 200 000	39 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	178 857	178 857
-Nyanskaffningar	-	32 675
Omklassificeringar	-32 675	
	146 182	211 532
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-127 157	-116 362
Omklassificeringar	6 535	
-Årets avskrivning enligt plan	-4 260	-10 795
	-124 882	-127 157
Redovisat värde vid årets slut	21 300	84 375

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	514 440	433 021
Sparkonto	49 546	49 117
Avräkningskonto Fastighetsägarna	136 121	439 004
Summa	700 107	921 142


 CH JB
 AUS

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering	Skuldbelopp 2023-12-31
SEB	2025-03-28	3,03%	2 927 842	-12 000	2 939 842
SEB	2026-06-28	4,71%	2 807 059	-20 000	2 827 059
SEB	2024-12-28	3,99%	3 141 026	-	3 141 026
			<u>8 875 927</u>	<u>-32 000</u>	<u>8 907 927</u>
Varav kortfristig del			<u>-6 068 868</u>		<u>-6 080 868</u>
Varav långfristig del			<u>2 807 059</u>		<u>2 827 059</u>

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>9 539 796</u>	<u>9 539 796</u>
Summa ställda säkerheter	<u>9 539 796</u>	<u>9 539 796</u>

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

3b CH
Ans 

Underskrifter

Stockholm 2025 - 05 - 08



Caroline Holmstrand
Ordförande



Jeanette Bjerke
Ledamot



Anna Lygnebrandt
Ledamot



Christin Sandell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 -05 - 08



Fredrik Hansen
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Åmänningen 2 Organisationsnummer 769604-2444

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Brf Åmänningen 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag 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.

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

Uttalanden

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 årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Åmänningen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31

JB
CH
MS

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, 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.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2025-05-08

Fredrik Hansen

Revisor

CH  Ans

36