

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF ANEMONEN 2*

*2024*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ANEMONEN 2

Tid: Tisdagen den 11 mars 2025, kl. 18:00

Lokal: Stabbygården

## Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) sker av den som har öppnat stämman.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, vilka tillika är rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

**Brf Anemonen 2**  
**Org nr 769631-8919**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelese. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 12 mars 2024 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämma
Fredrik Ohlén	Ordförande	2025
Gerald Pettersson	Ledamot	2025
Anders Spengler	Ledamot	2025
Björn Bark	Ledamot	2025
Adam Sobkowiak	Ledamot	2025
Carl-Johan Engström	Suppleant	2025
Rasmus Söderström	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-03-20 och föreningens styrelse har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

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

Föreningsstämman reserverade 69 000 kr exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningen är ägare till fastigheten i Luthagen 85:1 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter.

Total boarea 3 773 kvm. Föreningen disponerar 37 p-platser varav 29 i garage.

Nybyggnadsår 2018. Värdeår 2018.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2067. Fastighetsunderhållet fram till 2067 bedöms uppgå till 37 152 000 kr, på 50 års sikt bedöms fastighetsunderhållet uppgå till 50 297 000 kr.

Under räkenskapsåret har åtta bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har avtal med MBF (Mälardalens bostadsrättsförvaltning) avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med HSB avseende fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal med KTC Scada för driftsekonomi avseende ventilation- och värmesystem.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd, lägenhetsförråd, städtrum och utrymme för källsortering av sopor.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggning Uppsala Luthagen GA:48 tillsammans med Luthagen 85:2 (Brf Anemonen 1). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, innergård och grönytor, dagvatten- och dräneringsledningar, markparkering med sidoytor m.m.

#### *Servitut*

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende att anlägga, nyttja och underhålla gatunamnskylltar på byggnad till förmån för Uppsala kommun. I föreningens fastighet finns också upplåtet servitut avseende motorvärmarruttag till förmån för grannfastigheten Luthagen 85:2 (Brf Anemonen 1).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 5% från 2025-01-01 pga omsättning av lån med ökad ränteutgift som följd.

#### Underhållsplan

Föreningen har upprättat en underhållsplan som spänner mellan 2018 - 2067 och som lagts till grund för avsättningarna till långsiktigt underhåll i bokslutet.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har installerat digitala temperaturmätare i utvalda lägenheter samt en AI lösning i undercentralen för att med hjälp av dessa på sikt få en jämnare temperatur i fastigheten och med mål att också sänka föreningens energiförbrukning.

## Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	3 427 178	3 314 635	3 065 066	3 015 757
Resultat efter finansiella poster	kr	-550 180	-9 263	109 883	192 701
Soliditet	%	79	79	79	78
Likviditet	%	317	236	59	64
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	760	724	652	652
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	804	769		
Skuldsättning per kvm	kr	8 622	8 684	8 844	9 171
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	10 567	10 642	10 839	11 210
Energikostnad per kvm	kr	156	148	107	111
Räntekänslighet (grundavgift)	%	13,9	14,7	16,6	17,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	13,1	13,8		
Sparande per kvm	kr	163	250	297	289
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	88,4	87,5		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust beror på avskrivningar.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	92 107 000	62 203 000	422 157	973 997	-9 263
Reservering till yttre fond			377 000	-377 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-9 263	9 263
Årets resultat					-550 180
Belopp vid årets utgång	92 107 000	62 203 000	799 157	587 734	-550 180

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	587 734
Årets resultat	-550 180
	<hr/>
	37 554

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	595 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-138 750
I ny räkning balanseras	-418 696
	<hr/>
	37 554

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-550 180
Dispositioner	-456 250
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-1 006 430

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 255 407
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 427 178	3 314 635
Övriga rörelseintäkter		2 500	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 429 678</b>	<b>3 314 635</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 646 085	-1 429 425
Periodiskt underhåll	5	-138 750	0
Övriga externa kostnader	6	-185 375	-158 573
Arvoden och personalkostnader	7	-88 587	-88 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-1 165 336	-1 165 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 224 133</b>	<b>-2 841 735</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>205 545</b>	<b>472 900</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 193	14 008
Räntekostnader		-788 918	-496 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-755 725</b>	<b>-482 163</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-550 180</b>	<b>-9 263</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-550 180</b>	<b>-9 263</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-550 180	-9 263
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		138 750	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-595 000	-377 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 006 430</b>	<b>-386 263</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	192 766 773	193 910 936
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	21 173
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>192 766 773</u>	<u>193 932 109</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	608 875	811 833
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>608 875</u>	<u>811 833</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 375 648</b>	<b>194 743 942</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		706	721
Övriga kortfristiga fordringar	12	218 155	226 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 522	135 590
Klientmedel i SHB		1 928 657	1 406 672
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 270 040</u>	<u>1 769 891</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 270 040</b>	<b>1 769 891</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>195 645 688</b>	<b>196 513 833</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		154 310 000	154 310 000
Fond för yttre underhåll		799 157	422 157
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>155 109 157</u>	<u>154 732 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		587 734	973 997
Årets resultat		-550 180	-9 263
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>37 554</u>	<u>964 734</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 146 711</b>	<b>155 696 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	8 243 620	27 488 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 243 620</b>	<b>27 488 172</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	31 624 552	12 664 552
Leverantörsskulder		145 539	142 551
Skatteskulder		545	545
Övriga kortfristiga skulder	15	21 666	20 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		463 055	500 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 255 357</b>	<b>13 328 770</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>195 645 688</b>	<b>196 513 833</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	205 545	472 900
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 165 336	1 165 337
Erhållen ränta	33 193	14 008
Erlagd ränta	-788 918	-496 171
	<b>615 156</b>	<b>1 156 074</b>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	21 837	-76 050
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 988	-250 551
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-36 401	84 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>603 580</b>	<b>914 194</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Återbetalning investeringsmoms	202 958	202 958
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>202 958</b>	<b>202 958</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-284 552	-742 276
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-284 552</b>	<b>-742 276</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>521 986</b>	<b>374 876</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 406 672</b>	<b>1 031 796</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 928 657</b>	<b>1 406 672</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Taggsystem	10 år	(t.o.m. år 2031)
Laddboxar	5 år	(t.o.m. år 2024)

### *Nyckeltalsdefinitioner*

#### **Soliditet**

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### **Likviditet**

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

#### **Årsavgift**

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

#### **Skuldsättning**

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

#### **Energikostnad**

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

#### **Räntekänslighet**

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

#### **Sparande**

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

#### **Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna**

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### *Kassaflöde*

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

Som likvida medel klassificerar föreningen, 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.

#### **Not 2      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 866 320	2 729 784
Årsavgifter varmvatten	56 134	61 208
Årsavgifter Kabel-TV och bredband	110 400	110 400
Hyror garage	301 920	302 520
Hyror p-platser	51 700	52 800
Övriga hyresintäkter	9 600	9 600
Övrig momspliktig intäkt	13 264	35 743
Övriga intäkter	18 060	12 579
<b>Brutto</b>	<b>3 427 398</b>	<b>3 314 634</b>
Övriga vakanser hyresförluster	-220	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 427 178</u></b>	<b><u>3 314 634</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4      Driftskostnader**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	255 923	276 362
Reparationer, löpande underhåll	208 186	136 895
Elavgifter	260 991	303 712
Uppvärmning	267 242	237 283
Vatten och avlopp	192 346	144 967
Renhållning	60 697	72 339
Försäkringar	71 323	65 904
Kabel-TV/Internet	124 560	127 733
Övriga fastighetskostnader	182 658	42 069
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 160	22 160
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 646 086</u></b>	<b><u>1 429 424</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
OVK	27 500	0
Fågelskydd	111 250	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>138 750</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Hyra av lokal	2 235	1 880
Förbrukningsinventarier	2 548	0
Kontorsmaterial	3 443	0
Kommunikation	6 815	4 763
Porto	360	269
Revision	23 475	26 250
Föreningsmöten	21 373	19 144
Ekonomisk och administrativ förvaltning	70 070	67 290
Övriga förvaltningskostnader	29 768	21 526
Övriga externa tjänster	19 438	11 602
Medlems- och föreningsavgifter	5 850	5 850
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>185 375</u></b>	<b><u>158 574</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	69 000	69 000
Sociala kostnader	19 587	19 400
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>88 587</u></b>	<b><u>88 400</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	32 846	13 893
Övriga ränteintäkter	347	115
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>33 193</u></b>	<b><u>14 008</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	133 950 642	133 694 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 950 642	133 694 980
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 174 929	-5 056 332
Årets avskrivningar	-1 144 163	-1 144 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 319 092	-6 200 495
Utgående planenligt värde	<u>126 580 418</u>	<u>127 724 581</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 186 355	66 186 355
Utgående planenligt värde	66 186 355	66 186 355
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>192 766 773</u></b>	<b><u>193 910 936</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	109 216 000	109 216 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
	<u>150 216 000</u>	<u>150 216 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	2 216 000	2 216 000
	<u>150 216 000</u>	<u>150 216 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 869	105 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 869	105 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 696	-63 522
Årets avskrivningar	-21 173	-21 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 869	-84 696
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>21 173</u></b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fordran investeringsmoms garage	608 875	811 833
Summa långfristiga fordringar	608 875	811 833

**Not 12 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	26	73
Fordran investeringsmoms garage	202 958	202 958
Övriga fordringar	15 171	23 877
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>218 155</u></b>	<b><u>226 908</u></b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	0,69	2025-06-01	19 160 000
SHYP	3,81	2028-06-01	8 328 172
SHYP	3,91	2025-06-01	12 380 000
Summa skulder till kreditinstitut			39 868 172
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-84 552
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-31 540 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			8 243 620
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			39 445 412

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2024-12-31

2023-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

47 195 000

47 195 000

**Summa ställda säkerheter**

**47 195 000**

**47 195 000**

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder**

2024-12-31

2023-12-31

Moms

18 802

18 236

Skulder till MBF

2 864

2 624

**Summa övriga kortfristiga skulder**

**21 666**

**20 860**

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Fredrik Ohlén  
Ordförande

Gerald Pettersson

Anders Spengler

Björn Bark

Adam Sobkowiak

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## BJÖRN BARK Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-02-04 18:00:27 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Olov Bark

Björn Bark

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.67.20.137

## GERALD PETERSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-02-08 16:07:11 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GERALD PETERSSON

Gerald Pettersson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 13.53.41.210

## ANDERS SPENGLER Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-02-05 08:10:17 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Spengler

Anders Spengler

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 193.183.221.137

## ADAM SOBKOWIAK Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2025-02-06 12:02:16 UTC***

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ADAM SOBKOWIAK

Adam Sobkowiak

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.66.228.147

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-02-05 02:38:17 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK OHLÉN

Fredrik Ohlen

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.230.206.24

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-02-09 12:45:12 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.121

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anemonen 2, org.nr 769631-8919

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anemonen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Anemonen 2 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MARIE LUNDIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2025-02-09 12:45:24 UTC***

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.150.121