

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF ÅRIKET 2

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ÅRIKET 2

Tid: Måndagen den 26 maj 2025, kl. 19:00
Lokal: Restaurang Bistrån, Östra Ågatan 115

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justerare, tillika rösträknare.
6. Godkännande av dagordningen.
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedningen, för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
19. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Bostadsrättsföreningen Åriket 2
Org nr 769624-2457

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Tillträdde	Vald till stämman
Andreas Lundeqvist	Ordförande	2021-05-31	2025
Bo Lindvall	Ledamot	2020-06-02	2025
Tilda Axelsson	Vice Ordförande	2022-05-17	2025
Thomas Zeffner	Sekreterare	2023-05-30	2025
Ernest Komujuni	Ledamot	2023-05-30	2025
Felix Elmgren	Suppleant	2024-05-27	2025
Sofia Nilsson	Suppleant	2024-05-27	2025
Nadja Veysi	Suppleant	2023-05-30	2025

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits Jonathan Spånberger Nyman, BRF Experten i Uppsala och Stockholm AB.

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

Föreningsstämman reserverade 2 prisbasbelopp (114 600 kr) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Emma Hortlund, Karin Rosenqvist och Pushpa Saksene.

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 27:5 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 858 m². Föreningen disponerar över 66 parkeringsplatser i fastighetens källarplan, total taxerad lokalarea ca. 1 980 m². Det även finns utrymmen för medlemsförråd, cykelrum samt förråd för rullstolar och barnvagnar. I gatuplan finns två soprum samt ett mindre städrum. I fastigheten finns även fem hissar, en elcentral, fläktrum samt en undercentral för distribution av värme och varmvatten.

Fastigheten är uppförd 2015 och har ett värdeår om 2015.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Kungsängen 27:4 (Brf Åriket 1). Gemensamhetsanläggning omfattar garage, innergård exkl. förskolegård, förskolemark och tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits och en ansökning om att uthyra bostadsrätten i andra

hand har beviljats.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Nordeuropa försäkring. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår för alla lägenheter.

Styrelsen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Sweax AB avseende fastighetsskötsel av fastigheten.

Föreningen har även avtal med bl.a. KONE, Lås&Säkerhetsgruppen och Returpapperscentralen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2035. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 90 733 847 kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation. Det årliga underhållsbehovet i dagens penningvärde återspeglas av summan av föreningens avskrivningar och avsättning till fond för periodiskt underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat avtal med Jonathan Spånberger Nyman från BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB som ny ansvarig revisor.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med 9,5 % inför 2024, till följd av ökade kostnader för räntor, fjärrvärme samt vatten & avlopp, därutöver årlig indexjusteringen av föreningens övriga kostnader.

Föreningen redovisar ett positivt resultat efter finansiella kostnader på ca 40 000 kr, vilket bedöms som ett positivt utfall mot bakgrund av det rådande ekonomiska läget. Kassaflödet är fortsatt positivt, vilket innebär att intäkterna täcker föreningens löpande utgifter och ger utrymme för erforderliga reinvesteringar.

Beslut togs att installera 40 laddningspunkter för elfordon, vilka framgångsrikt färdigställdes under våren. Investeringen möjliggjordes av ett statligt bidrag från Naturvårdsverket som täcker ca 50 % av kostnader.

Ett nytt avtal, till en lägre kostnad jämfört med tidigare, har tecknats med KONE-hissar. Därutöver har avtal med en ny leverantör av fönsterfilter (Folkfilter) tecknats innebärande en kostnadsreducering på ca 30 procent.

Ett nytt avtal har ingåtts med Nordeuropa Försäkring som inkluderar ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Under året har föreningen genomfört ett byte av samtliga varmvattenmätare i fastigheten. Bytet genomförs enligt föreningens långsiktiga underhållsplan och bidrar till ökad energieffektivitet och kontroll över föreningens resurser.

Golvbehandling - "Dammbindning" - av källarutrymmen har genomförts för att förbättra inomhusmiljön och underlätta fastighetsskötsel. Projektet, som ingick i underhållsplan innefattade även linjemålning av P-platserna.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2,5 % inför 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 673 269	5 119 076	4 629 878	4 604 233
Resultat efter finansiella poster	kr	63 693	48 440	253 339	269 468
Soliditet	%	79	78	77	77
Likviditet	%	203	172	308	150
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	765	699	635	635
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	822	750		
Skuldsättning per kvm	kr	6 649	6 751	7 235	7 568
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 896	9 032	9 681	9 818
Energikostnad per kvm	kr	120	113	133	119
Räntekänslighet (grundavgift)	%	11,6	12,9	15,2	15,5
Räntekänslighet (total avgift)	%	10,8	12,0		
Sparande per kvm	kr	220	192	228	254
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	84,92	84,47		

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).

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	113 855 000	75 885 000	2 229 418	1 693 257	48 440
Reservering till yttre fond			468 600	-468 600	
Anspråktagande av yttre fond			-55 625	55 625	
Balansering av föregående års resultat				48 440	-48 440
Årets resultat					63 693
Belopp vid årets utgång	113 855 000	75 885 000	2 642 393	1 328 722	63 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 328 723
Årets resultat	63 693
	<u>1 392 416</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	1 073 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-154 075
I ny räkning balanseras	473 491
	<u>1 392 416</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	63 693
Dispositioner	-918 925
Årets resultat efter dispositioner	<u>-855 232</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 561 318
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 673 269	5 119 076
Övriga rörelseintäkter		0	84 802
Summa rörelseintäkter		5 673 269	5 203 878
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 138 344	-2 053 100
Periodiskt underhåll	5	-154 075	-55 625
Övriga externa kostnader	6	-171 529	-186 999
Arvoden och personalkostnader	7	-141 784	-122 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 504 228	-1 482 495
Summa rörelsekostnader		-4 109 960	-3 901 173
Rörelseresultat		1 563 309	1 302 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	71 603	76 536
Räntekostnader		-1 571 219	-1 330 801
Summa finansiella poster		-1 499 616	-1 254 265
Resultat efter finansiella poster		63 693	48 440
Årets resultat		63 693	48 440
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		63 693	48 440
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		154 075	55 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 073 000	-468 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-855 232	-364 535

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	243 219 717	244 397 945
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		243 219 717	244 397 945
Summa anläggningstillgångar		243 219 717	244 397 945
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	139
Övriga fordringar	10	239 081	98 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 083	70 757
Klientmedel i SHB		3 354 624	3 223 447
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 671 788	3 393 227
Summa omsättningstillgångar		3 671 788	3 393 227
Summa tillgångar		246 891 505	247 791 172

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		189 740 000	189 740 000
Fond för yttre underhåll		2 642 393	2 229 418
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>192 382 393</i>	<i>191 969 418</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 328 723	1 693 258
Årets resultat		63 693	48 440
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 392 416</i>	<i>1 741 698</i>
Summa eget kapital		193 774 809	193 711 116
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	20 735 000	37 846 250
Summa långfristiga skulder		20 735 000	37 846 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	31 376 250	15 065 000
Leverantörsskulder		211 902	287 433
Övriga skulder	13	0	20 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		793 544	860 976
Summa kortfristiga skulder		32 381 696	16 233 806
Summa eget kapital och skulder		246 891 505	247 791 172

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 563 310	1 302 705
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	1 504 228	1 482 495
Erhållen ränta	71 603	76 536
Erlagd ränta	-1 571 219	-1 330 801
	1 567 922	1 530 935
Ökning/minskning leverantörsskulder	-75 531	201 404
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-147 384	-38 311
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-97 829	2 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 247 178	1 696 243
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-316 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-316 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-800 000	-3 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-3 800 000
Årets kassaflöde	131 178	-2 103 757
Likvida medel vid årets början	3 223 447	5 327 204
Likvida medel vid årets slut	3 354 625	3 223 447

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 minst 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 2135)
Dörröppnare	20 år	(t.o.m. år 2035)
Laddstolpar	15 år	(t.o.m. år 2032 respektive 2038)

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

Under kommande år skall ett av föreningens tre lån omsättas. Denna omsättning kommer att innebära ökade räntekostnader då nämnda lån, som haft löptid fyra år, haft mycket låg ränta. Styrelsen har budgeterat för denna förändring.

Föreningen planerar att installera nytt inpasseringssystem (Axema) under kommande år. Befintligt system är slitet och reservdelar går ej längre att anskaffa.

Från och med 1 januari 2025 övergår föreningens ekonomiska förvaltare till månadsavisering i stället för kvartalsvisa avier. Medlemmar får även möjlighet att ta emot avier via elektronisk brevlåda eller e-post.

Under januari och februari 2025 planerar föreningen att genomföra ny energideklaration för fastigheten som sker var 10e år.. Syftet är att uppdatera informationen om byggnadens energiprestanda och identifiera möjliga energibesparande åtgärder.

Under räkenskapsåret påbörjades ett arbete med att förbättra innergårdens grönska genom jordförbättring och föryngringsbeskärnings av buskar. Till våren 2025 återupptas arbetet, med vertikalskärning av gräsmattor samt plantering av växtlighet

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	4 483 392	4 094 340
Hyror parkering	811 275	729 300
Vattenavgifter	118 409	91 428
Elavgifter	29 280	17 403
Kabel-TV avgifter	216 000	216 000
Övriga intäkter	76 136	21 280
Återförda reserveringar	19 085	0
Brutto	5 753 577	5 169 751
Hyresförluster vakanser parkering	-80 308	-50 675
Summa nettoomsättning	5 673 269	5 119 076

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 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	331 689	317 484
Reparationer, löpande underhåll	382 125	308 414
Elavgifter	324 301	318 367
Uppvärmning	358 804	327 615
Vatten och avlopp	254 951	240 558
Renhållning	162 591	211 126
Försäkringar	82 520	89 432
Kabel-TV/Internet	186 844	186 675
Övriga fastighetskostnader (Brandskydd)	4 530	3 438
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	49 990	49 990
Summa driftskostnader	2 138 345	2 053 099

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Montering 4G nödtelefoner i hissarna	0	55 625
Byte varmvattenmätare	70 875	0
Dammbindning	83 200	0
Summa periodiskt underhåll	<u>154 075</u>	<u>55 625</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kommunikation	2 384	2 338
Revision	12 000	30 000
Föreningsmöten	8 221	12 082
Ekonomisk och administrativ förvaltning	98 300	94 395
Övriga förvaltningskostnader	29 959	28 635
Konsultarvoden	750	0
Övriga externa tjänster	13 055	12 689
Medlems- och föreningsavgifter	6 860	6 860
Summa övriga externa kostnader	<u>171 529</u>	<u>186 999</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	112 600	98 400
Sociala kostnader	29 184	24 554
Summa arvoden, personalkostnader	<u>141 784</u>	<u>122 954</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	70 791	75 879
Övriga ränteintäkter	812	657
Summa finansiella intäkter	<u>71 603</u>	<u>76 536</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 182 388	177 182 388
Inköp/Aktiveringar laddstationer	326 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 508 388	177 182 388
Ingående ackumulerade avskrivningar	12 220 535	10 738 040
Årets avskrivningar	1 504 228	1 482 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	13 724 763	12 220 535
Utgående planenligt värde	<u>163 783 625</u>	<u>164 961 853</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	79 436 092	79 436 092
Utgående planenligt värde	79 436 092	79 436 092
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>243 219 717</u>	<u>244 397 945</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	160 999 000	160 999 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	70 000 000
	230 999 000	230 999 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	4 999 000	4 999 000
	230 999 000	230 999 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	147	49 373
Skattefordringar	423	423
Momsfordringar	163 000	0
Övriga fordringar (vv- & eldebiteringar aug-dec)	75 511	49 088
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>239 081</u>	<u>98 884</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken Stadshypotek	0,69	2025-06-30	16 911 250
Handelsbanken Stadshypotek	3,50	3-månader	14 265 000
Swedbank Hypotek	3,85	2026-05-25	20 935 000
Summa skulder till kreditinstitut			52 111 250
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-800 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-30 576 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			20 735 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			48 111 250

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	66 760 000	66 760 000
Summa ställda säkerheter	66 760 000	66 760 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skuld entreprenörer	0	19 085
Skulder till MBF	0	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>20 397</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Tilda Axelsson

Ernest Komujuni

Bo Lindvall

Andreas Lundeqvist
Ordförande

Thomas Zeffer

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

Deltagare

ANDREAS LUNDEQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 12:11:22 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDRÉAS LUNDEQVIST

Andreas Lundeqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.231.108.116

BO LINDVALL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 05:57:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Willy Kristian Lindvall

Bo Lindvall

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.70.12.211

ERNEST KOMUJUNI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 08:18:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ernest Kimera Komujuni

Ernest Komujuni

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.14.38.9

TILDA AXELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 05:54:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: TILDA AXELSSON

Tilda Axelsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 52.29.120.186

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-25 13:18:41 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS ZEFFER

Thomas Zeffer

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.70.12.121

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 11:53:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONATHAN SPÅNBERGER
NYMAN

Jonathan Spånberger Nyman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.206

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äriket 2, org.nr 769624-2457.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äriket 2.

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 resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 revisionen 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.
- 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Åriket 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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. 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
- 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Deltagare

JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 11:53:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONATHAN SPÅNBERGER
NYMAN

Jonathan Spånberger Nyman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.206