

# Brf Grannarne 2

Org.nr: 716419-9767

## Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Grannarne 2, organisationsnummer 716419-9767, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1987-08-03 och den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2005-12-01. De senaste stadgarna registrerades 2017-06-22.

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

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet Grannarne 2 byggdes 1968 och har värdeår 1968. Byggnadens totalyta är 2772 kvm varav 2346 kvm utgör bostadsrättsyta och 426 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 832 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt. Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

#### Styrelse

Ordförande	Albert Sandwall
Ledamot	Magnus Almén
Ledamot	Marita Jáfs
Suppleant	Ebba Drakenberg Gustafsson
Suppleant	Rickard Björklund

Förändringar i styrelsen under året:

Lena Lienhart avgick på grund av flytt och Marcus Antonsson avgick på grund av tidsbrist.

Valberedning

Mats Lekman och Christian Hofling.

#### Revisor

Revisor	Ole Deurell Parameter Revision AB
---------	--------------------------------------

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Utförda historiska underhåll

- 2006 Gården renoverades, Nya rökluckor
- 2007 Ombyggnation för lekskola. Målning av trapphus och entré
- 2009 Kontorslokal konverterades till tre bostäder
- 2011 Radonmätning
- 2014 Installation av fiber för internetuppkoppling
- 2014 Energideklaration upprättades
- 2014 Stammarna spolades
- 2014 Sanering av PBC i fogar vid gatuplanen
- 2015 Taken målades, Tätning till grannhusen gjordes
- 2015 Utbytt portöppnare på Skeppargatan
- 2016 Ventilationsgenomgång samt byte av tre takfläktar
- 2017 Medlemmarna ansluts till kollektivt bredband genom Stokab
- 2017 Nya stadgar antogs med anpassning till lagändringar
- 2017 Fastighetsägarnas avtal och Stockholms Stadsnät
- 2017 Renovering av hissarna
- 2017 Terrassläckage med påbörjat arbete
- 2017 Utbyte av värmecentralen och medföljande asbestsanering
- 2018 Inkörning av den nya värmecentralen
- 2018 Spolning av stammar samt tätning av läckage
- 2018 Ombyggnad av terrassen
- 2019 Stamspolning genomförd
- 2020 Föreningen lade om lånen till SEB med förmånliga villkor
- 2020 Upphandling av projektledning för uppkommande stambyte
- 2021 Upphandling av entreprenör för genomförande av stambyte 2022
- 2022 Stambyte genomfört samt byte av fastighetsel
- 2023 OVK och ventilationsinjustering
- 2023 Utbyte av hiss och installation av automatiska teleskopdörrar på Skeppargatan 51
- 2024 Upphandling av entreprenör för ombildning av lokal till bostadsrätt

## Planerade underhåll

- Renovering av golv, golvbrunnar och rör i garage samt källare.
- Utforska förutsättningarna för en eventuell utveckling av råvinden på Nybergsgatan.

## Avtal med leverantörer

- Ekonomisk förvaltning genom Motiv Förvaltning.
- Teknisk förvaltning genom Tiveds Förvaltning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det senaste decenniet haft en stabil ekonomi, med ett positivt kassaflöde som täckt den löpande verksamheten. En viss underhållsskuld finns, vilken successivt kommer att reduceras i takt med att föreningen erhåller kapital från försäljning av lokaler.

Under året har den tidigare vakanta lokalen avyttrats till en entreprenadfirma, med syftet att ombildas till bostadsrätt, varvid föreningen erhåller slutlikviden. Energideklarationen har under räkenskapsåret uppdaterats i enlighet med gällande krav för flerbostadshus.

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 31 st bostadsrätter / medlemslägenheter.

Föreningen upplåter med hyresrätt 5 st lokaler (varav 1 är under ombyggnad till bostadsrättslägenhet) och 26 st garageplatser (varav 2 försedda för MC/moped och 2 st som är svårare att utnyttja för personbil)

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Förskola	101 kvm
Förskola	112 kvm
Kontor	59 kvm
Tandläkare	94 kvm
Kontor	60 kvm
TOTALT	426 kvm

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

**31 bostadsrätter**

Under året har 2 överlåtelser skett.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

**41 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 41

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 825	3 944	3 664	3 603
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 275	- 847	- 14 384	881
Soliditet <sup>1</sup> , %	54	54	53	69
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	627	627	570	570
Skuldsättning / kvm	13 178	13 178	13 178	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	15 571	15 571	15 571	
Sparande / kvm	94	-113	-4 997	
Räntekänslighet	24.8	24.8	27	
Energikostnad / kvm	243	220	196	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	35	37	

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

### Nyckeltalsdefinitioner

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Nya nyckeltal visas för år 2023 och 2022 enligt BFNAR 2023:1. Åren innan har inte beräknats, därav saknas belopp.

### Uppllysning vid förlust

Anledningen till att föreningen gick med förlust 2024 var det då höga ränteläget, men där ser utvecklingen ljus ut och förlusten är ganska liten i förhållande till omsättningen.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 487 488	162 600	12 795 280	- 12 827 980	- 847 044	<b>43 770 344</b>
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 847 044	847 044	<b>0</b>
Årets resultat					- 275 273	<b>- 275 273</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 487 488</b>	<b>162 600</b>	<b>12 795 280</b>	<b>- 13 675 024</b>	<b>- 275 273</b>	<b>43 495 071</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 13 675 024
Årets resultat	- 275 273
<b>Totalt</b>	<b>- 13 950 297</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 13 950 297
<b>Totalt</b>	<b>- 13 950 297</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	2	3 824 549	3 943 984
Övriga rörelseintäkter	3	0	206 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 824 549</b>	<b>4 150 699</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 482 106	-2 857 582
Administration och förvaltning	5	-217 798	-290 278
Personalkostnader	6	-65 710	-65 710
Avskrivningar	7	-535 568	-533 903
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 301 182</b>	<b>-3 747 473</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 523 367</b>	<b>403 226</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 059	13 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 807 699	-1 263 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 798 640</b>	<b>-1 250 270</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-275 273</b>	<b>-847 044</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-275 273</b>	<b>-847 044</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-275 273</b>	<b>-847 044</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	77 879 891	78 396 677
Inventarier, verktyg och installationer	11	121 312	115 099
Pågående nyanläggningar	12	0	86 772
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 001 203</b>	<b>78 598 548</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	290 007	290 007
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>290 007</b>	<b>290 007</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 291 210</b>	<b>78 888 555</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		524 461	977 294
Övriga fordringar	14	67 337	108 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 423	71 218
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>680 221</b>	<b>1 156 518</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 935 169	1 726 081
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 935 169</b>	<b>1 726 081</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 615 390</b>	<b>2 882 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 906 600</b>	<b>81 771 154</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		57 282 768	57 282 768
Fond för yttre underhåll		162 600	162 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>57 445 368</b>	<b>57 445 368</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-13 675 024	-12 827 980
Årets resultat		-275 273	-847 044
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 950 297</b>	<b>-13 675 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 495 071</b>	<b>43 770 344</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16 , 17	36 530 000	36 530 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 530 000</b>	<b>36 530 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		5 898	800
Leverantörsskulder		130 562	157 261
Skatteskulder		13 310	14 899
Övriga skulder		61 900	65 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	669 859	1 232 316
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>881 529</b>	<b>1 470 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 906 600</b>	<b>81 771 154</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		1 523 366	403 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		535 568	533 903
<b>Summa</b>		<b>2 058 934</b>	<b>937 130</b>
Erhållen ränta		9 059	13 210
Erlagd ränta		-1 807 699	-1 263 480
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>260 295</b>	<b>-313 141</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		0	-127 782
Minskning av rörelsefordringar		476 296	0
Minskning av rörelseskulder		-589 281	-1 272 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>147 310</b>	<b>-1 712 965</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Pågående nyanläggningar		86 772	-86 772
Inköp inventarier		-24 995	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>61 777</b>	<b>-86 772</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>209 087</b>	<b>-1 799 737</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 726 082</b>	<b>3 525 819</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 935 168</b>	<b>1 726 082</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1, om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningar.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	200 år
Fastighetsförbättring	20 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 471 829	1 471 828
<b>Hyresintäkter</b>		
Lokaler	1 663 435	1 812 690
Garage och p-platser	610 000	651 800
	<b>2 273 435</b>	<b>2 464 490</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 272	7 688
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	67 031	0
Övriga intäkter	-17	-21
	<b>79 286</b>	<b>7 667</b>
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 824 549</b>	<b>3 943 984</b>

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Erhållna bidrag	0	195 217
Övriga ersättningar och intäkter	0	11 498
	<b>0</b>	<b>206 715</b>
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>206 715</b>

**Not 4. Operativ drift och underhåll**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	77 126	76 621
Uppvärmning	493 976	448 020
Vatten och avlopp	103 838	83 891
Sophämtning	76 428	71 811
	<b>751 368</b>	<b>680 343</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Grundavtal hiss	2 278	7 570
Brandskydd	0	16 857
Övrig funktionell anläggningservice	29 332	48 176
	<b>31 610</b>	<b>72 603</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	63 512	60 000
Fastighetsstäd	42 000	52 500
Trädgårdsskötsel	11 875	0
Snöröjning/sandning	12 675	0
Övriga köpta tjänster	0	5 586
	<b>130 062</b>	<b>118 086</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	80 419	51 590
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	64 085	45 424
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	266 530	265 259
	<b>330 615</b>	<b>310 683</b>
<b>Reparationer</b>		
Trapphus	5 995	73 131
Hiss	28 391	980 858
Tvättstuga	1 640	6 935
Vatten och avlopp	8 080	537 880
Övriga reparationer	6 782	3 481
	<b>50 888</b>	<b>1 602 285</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
Garage och p-platser	86 772	16 269
EI	7 325	5 724
Material	13 047	0
	<b>107 144</b>	<b>21 993</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 482 106</b>	<b>2 857 582</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Övriga medlemsavgifter	5 681	10 660
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	73 292	68 820
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	29 298	29 360
<b>Övriga kostnader</b>		
Konsultarvode	0	22 708
Bankkostnader	3 919	3 803
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 328	11 488
Övriga administrativa kostnader	23 530	29 356
Övriga kostnader	67 750	114 083
	<b>109 527</b>	<b>181 438</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>217 798</b>	<b>290 278</b>

<b>Not 6. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>65 710</b>	<b>65 710</b>

<b>Not 7. Avskrivningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	516 786	516 786
Inventarier och installationer	18 782	17 117
	<b>535 568</b>	<b>533 903</b>
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>535 568</b>	<b>533 903</b>

<b>Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Skattefria ränteintäkter	444	662
Övriga ränteintäkter	8 615	12 548
	<b>9 059</b>	<b>13 210</b>
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 059</b>	<b>13 210</b>

**Not 9. Räntekostnader och liknande resultatposter**

**2024**

**2023**

**Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader långfristiga skulder	1 805 656	1 263 480
Övriga finansiella kostnader	2 043	0
	<b>1 807 699</b>	<b>1 263 480</b>
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>1 807 699</b>	<b>1 263 480</b>

**Not 10. Byggnader och mark**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	87 375 236	87 375 236
-----------------------------	------------	------------

**Utgående anskaffningsvärden**

	<b>87 375 236</b>	<b>87 375 236</b>
--	-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 8 978 559	- 8 461 773
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar

	- 516 786	- 516 786
--	-----------	-----------

**Utgående avskrivningar**

	<b>-9 495 345</b>	<b>-8 978 559</b>
--	-------------------	-------------------

**Utgående redovisat värde**

	<b>77 879 891</b>	<b>78 396 677</b>
--	-------------------	-------------------

**Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	46 600 000	46 600 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark

	103 000 000	103 000 000
--	-------------	-------------

	<b>149 600 000</b>	<b>149 600 000</b>
--	--------------------	--------------------

I ingående anskaffningsvärde samt utgående redovisat värde ingår mark med 41.085.869 kr.

**Not 11. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	257 000	257 000
-----------------------------	---------	---------

Inköp

	24 995	0
--	--------	---

**Utgående anskaffningsvärden**

	<b>281 995</b>	<b>257 000</b>
--	----------------	----------------

**Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 141 901	- 124 784
------------------------	-----------	-----------

Årets avskrivningar

	- 18 782	- 17 117
--	----------	----------

**Utgående avskrivningar**

	<b>- 160 683</b>	<b>- 141 901</b>
--	------------------	------------------

**Utgående redovisat värde**

	<b>121 312</b>	<b>115 099</b>
--	----------------	----------------

**Not 12. Pågående nyanläggningar**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	86 772	0
-----------------------------	--------	---

Inköp

	0	86 772
--	---	--------

Omklassificeringar

	-86 772	0
--	---------	---

**Utgående anskaffningsvärden**

	<b>0</b>	<b>86 772</b>
--	----------	---------------

**Utgående redovisat värde**

	<b>0</b>	<b>86 772</b>
--	----------	---------------

Not 13. Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	290 007	290 007
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>290 007</b>	<b>290 007</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>290 007</b>	<b>290 007</b>

I samband med föreningens köp av fastigheten år 2005 skedde förvärvet i två steg:

1. Köp av samtliga aktier i Alskeppet AB, som då ägde fastigheten.
2. Köp av fastigheten av Alskeppet AB.

Därmed fick föreningen uppskov med en lagfartskostnad á 701.000 kr på grund av att Alskeppet AB var ett koncernbolag. Av den anledningen kvarstår Alskeppet AB som ett vilande dotterbolag i syfte att uppskovet inte ska hävas.

Not 14. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 490	50 159
Övriga fordringar	57 847	57 847
<b>Summa</b>	<b>67 337</b>	<b>108 006</b>

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förbet försäkringar	65 160	58 162
Förbet kabel-tv/bredband	13 319	13 056
Förbet övriga kostnader	9 944	0
<b>Summa</b>	<b>88 423</b>	<b>71 218</b>

Not 16. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	45 000 000	45 000 000
<b>Summa:</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>

#### Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-04-28	2,99 %	7 000 000	7 000 000
SEB	2025-06-28	3,03 %	6 500 000	6 500 000
SEB	2025-12-28	3,05 %	23 030 000	23 030 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>36 530 000</b>	<b>36 530 000</b>

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	43 606	58 674
Förutbetalda intäkter	461 238	1 013 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 160	97 730
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
Styrelsearvode inkl soc avgifter	32 855	32 855
<b>Summa</b>	<b>669 859</b>	<b>1 232 317</b>

## Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Styrelsen håller även på att upphandla en projektledare för att driva garage- och bottenplansrenoveringen.

Under perioden har radonmätning genomförts i byggnaderna i enlighet med myndighetskrav. Resultaten väntas bli tillgängliga under våren.

Under våren har en lokalhyresgäst (tandläkaren) valt att säga upp sitt avtal. Föreningen avser att avyttra även denna lokal till en entreprenadfirma för framtida ombildning till bostadsrätt.

## Underskrifter

den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2025

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Albert Sandwall  
Ordförande

---

Magnus Almén  
Ersätts av Rickard Björklund

---

Marita Jåfs  
Ersätts av Ebba Drakenberg Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Parameter Revision AB  
Ole Deurell

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## EBBA DRAKENBERG WALBERG

Suppleant - Ersätter Marita Jåfs

Serienummer: cc1f89c2e82444[...]e49985d7d109e

IP: 185.148.xxx.xxx

2025-04-24 12:16:21 UTC



## Albert Sandwall

Styrelseordförande

Serienummer: 95fcc90f0cfa73[...]ad201cf10b7d3

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-24 13:12:23 UTC



## RICKARD BJÖRKLUND

Suppleant - Ersätter Magnus Almén

Serienummer: 15cf3edd60cece[...]3e676f6f27895

IP: 185.148.xxx.xxx

2025-04-24 14:21:22 UTC



## Ole Deurell

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-24 14:50:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grannarne 2  
Org.nr. 716419-9767

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grannarne 2 för år 2024.

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 upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

Parameter  
REVISION

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grannarne 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter  
REVISION

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Ole Deurell

### Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 91587767997610[...]0296f513639b0

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-24 14:50:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.