

Årsredovisning

för

Brf Svenska Folkbyggen nr 2

702000-5992

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Svenska Folkbyggen nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen nr 2, organisationsnummer 702000-5992. Föreningen bildades 1944 och styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems Rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen är en s k äkta bostadsrättsförening. Samtliga bostäder är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens medlemmar äger, ansvarar och förvaltar tillsammans föreningens fastigheter och tillgångar. Var och en ansvarar för sin lägenhet, men också för fastigheten och utemiljön. Som medlem i föreningen har man insyn i föreningens ekonomi och förvaltning av den gemensamma egendomen genom årsredovisningen.

Bostadsrättsföreningen har inget vinstsyfte utan drivs till självkostnad. Dock ska sägas att styrelsen tittar ständigt på olika möjligheter och åtgärder för att hålla ner kostnaderna. Föreningens kostnader och utgifter delas av föreningsmedlemmarna och betalas som boendekostnad (månadsavgift). Som medlem har man möjlighet att påverka regler för boendet och boendestandard genom att till exempel begära att en viss fråga diskuteras på ett styrelsemöte eller lämna in motioner till årsmötet, med förslag på uppdrag för styrelsen under kommande år. Medlem kan påverka genom att göra sig valbar till valberedningen för styrelseuppdrag under kommande verksamhetsår. Antagande av motioner och val av styrelsemedlemmar sker genom omröstning på årsmötet.

Under året har det löpande arbetet inom föreningen skötts av styrelsen, som ansvarar för den tekniska driften samt den ekonomiska förvaltningen av föreningen. Vad gäller ekonomisk förvaltning köper vi den tjänsten av extern ekonom, Andreas Torsteni. Huvudreglerna för föreningen, medlemskap och medlemsansvar är lag- och stadgebundna. Bostadsrättslagen, föreningens stadgar och medlemsmötesbeslut är vad en medlem i föreningen förbinder sig att följa.

Mer om föreningens regler finns att läsa i våra stadgar.

WX
N JSL CH
LH W

Föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen innehar med tomträtt fastigheterna Radiomottagaren 4, 5 och 6. På fastigheterna finns tre bostadshus uppförda 1943-44, med adresserna Hökmossevägen 17-27.

Föreningens 36 bostäder fördelar sig enligt följande:

18 st 1,5 rok å 43,7 m²

18 st 2,5 rok å 55,3 m²

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret från och med 1 november 2022 och avtalet löper 1 år. Inom parentes ska sägas att styrelsen har fortsatt tecknat avtal med Brandkontoret efter bland annat konsultation med försäkringsmäklare.

Energideklaration är utförd. Radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skulle ha gjorts under år 2024. Dock, av ett flertal skäl, fick styrelsen arbete om prioriteras. Mer att läsa väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Föreningen har sitt säte i Hägersten.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie årsstämma kunde genomföras den 28/4-2024. Styrelsen har haft ett tjugotal protokollförda sammankomster.

Ni minns det rådande omvärldsläget 2023 som påverkade även vår bostadsrättsförening negativt vad gäller främst det ekonomiska läget och så även fortsatt 2024 med efterdyningar med höjda kostnader. Styrelsebeslut om ännu en avgiftshöjning kom att genomföras om 20% per 1/12-2023. Oaktat fortsätter styrelsen att följa, kontrollera föreningens kostnader och om möjligt påverka, åtgärda bästa tänkbara prisbild från våra diverse leverantörs kostnaderna. Under året gjordes även en ny omläggning av befintliga lån hos Handelsbanken. (Handelsbanken med kontor i Marievik).

Ett led i att försöka påverka främst kostnaderna till något positivt gjorde bland annat styrelsen 3st propositioner som positivt årsstämman 2024 ställde sig bakom. Styrelsen är övertygad om att dessa, främst två ting på kort, men främst på lång sikt, kommer ge föreningen bättre ekonomi. I korthet omvandla råtor i våra fastigheter till lokaler, alternativt till lägenheter som därefter kan säljas och/eller uthyres. Så även omvandla parkeringsytor och övrig mark som BRF arrenderar till kommersiell yta eller på annat sätt som kan generera intäkter till föreningen alternativt minska arrende kostnaderna. Samt stadgeändringar 2 av tillägg avseende: Upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 14§ Om införande av en avgift till BRF vid upplåtelse av andrahandsuthyrning. Det sistnämnda avseende avgift kommer enligt våra stadgar att komma i kraft efter årets kommande årsstämma 2025.

I övrigt har styrelsen fortsatt arbetat igenom alla våra 3 fastigheter och tillhörande mark, genom det vi tidigare inventerat, fotat, diariefört och kartlagt. Vart eftersom det görs uppdateringar. Ytterst handlar detta om ett långsiktigt, hållbart arbete för underhåll och åtgärder samt att få kostnadsbild och så även omfattning. Detta arbete sammanställs sedermera till en så kallad underhållsplan, vilket vi är skyldiga till att ha. (En underhållsplan beskriver ett fastigheters framtida behov av underhåll: Vad som ska göras- När ska det göras- Uppskattad kostnad för underhålls åtgärderna).

Vi hade en mindre fuktskada i en lägenhet på Hökmossevägen 27. Efter utredning kom fram att balkongdörren inte varit stängd ordentligt. Varför styrelsen kunde åberopa försumlighet, då medlemmen visste att det var problem med låsmekanismen i balkongdörren som också rapporten kunde visa men medlem, tillika lägenhetsinnehavaren inte sel anmält skadan till styrelsen och därmed låter styrelsen ej ta kostnaden på Brf Svenska Folkbyggen nr 2. Men ändå måste föreningen ta kostnaden av utredningen.

WY
m
LH
JSL
CA

Vidare med anledning av detta har styrelsen följt upp rapporten då det uppmärksammats att ett fönsterblecket satt löst samt tillse att åtgärda balkongdörrens låsmekanism. Styrelsen har informerat föreningens försäkringsbolag, Brandkontoret och medlems försäkringsbolag.

Under hösten, oktober månad hade vi inbrottsförsök i källardörr till cykelrummet i port 21 och dessförinnan inbrottsförsök i källardörr till verkstaden, port 23. Fortsatt fokus på det så kallade yttre skalskyddet. "Lånenycklar" till bland annat föreningslokalen har dessvärre vid uthyrning bestulits. Styrelsen har på agendan att ta helhetsgrepp kring nyckelämnen som stulits samt vilka dörrar och lås som ska uppdateras för åtgärd. I skrivande stund genomför styrelsen en inventering av utkvitterade nycklar samt till vilka dörrar respektive lås och kostnadsöverslag.

Tråkigt återkommande ämne är försenade betalda avgifter till föreningen. Oaktisamhet har kommit styrelsen till känna att våra diskussioner till förtroendeeuppdraget och ansvarsområdena har över tid emellanåt eskalerat så pass att det påverkat negativt. Sammantaget har det slukat mycket energi och tid i stort sett över hela året, vilket påverkat styrelsens agenda; vad som var tänkt att göras och påbörjats under och efter räkenskapsåret.

Två ordinarie styrelseledamöter har valt att lämna förtroendeeuppdraget under mandatperioden och därmed avsagt sig sitt uppdrag samt pågående ärenden av 3 personliga skäl. Styrelsen gjorde därför snarast ett fyllnadsval den 14/1-2025. (Separat information gjordes vid tidpunkten till samtliga medlemmar).

Efter nyåret kom styrelsen att färdigställa städskrubben, dock saknas lås men det är som sagt på gång. Vi kör egen städning på prov under våren-25 och därefter görs en utvärdering hur vi tycker de fallit ut. Det här är ett led till en möjlig besparing som kom att bli till i samband med att vi avbröt kontraktet med Änglamas städ AB efter ett flertal gånger påpekande av dålig kvalitet samt också helt uteblivna städningar.

Arbetet med att göra all information mera lättillgänglig på vår hemsida fortskrider. Det är betydligt mycket mera jobb än vad man kan tro, främst vad gäller mäklarinfo. Mäklare önskar få svar helst inom ett par arbetsdagar. Vi försöker därför skapa en plattform - sida, som är transparent och uppdaterad där vi också samlar alla frågor och svar, blir som ett flöde vart efter som. (Där kan naturligtvis medlem, säljare av sin bostadsrätt och köpare söka svar samt ta del av all information).

Två städdagar har genomförts under perioden som bekant. Tillsammans har medlemmar hjälpt till att hålla efter, underhålla och städa tomten samt de gemensamma allmänna utrymmena. Man har även haft möjlighet att tömma förråd och liknande i tillhandahållen container.

Vad gäller våra åtgärder som gjorts, görs och planeras, vissa direkt nödvändiga, andra rent underhåll, höjer också värdet på fastigheten och så även vår trivsel.

Avslutningsvis vill styrelsen tacka för förtroendet och ser fortsatt positivt på våra kommande spännande utmaningar och glädjande, roliga stunder. Men lika självklart fortsätter styrelsen att i möjligaste mån minska kostnadsmassan och om möjligt öka intäkterna, utan att det ska påverka våra avgifter negativt.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. De närmsta 5 åren visar ett underhållsbehov på 1026 tkr och detta täcks av nuvarande underhållsfond. Underhållsplanen visar ett genomsnittlig avsättning på 237 tkr. Årets avsättningen uppgår till 169 tkr vilket är 0,3% av taxeringsvärdet och överensstämmer med stadgar.

WY LH NT
NJ JSL CH

Kommentar till årets förlust
Årsavgifterna täcker inte kostnaderna.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 941	1 656	1 539	1 346
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-634	-1 256	-1 180	82
Soliditet (%)	27	29	29	72
Räntekostnad / m2	369	383	128	19
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 089	929	863	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 760	10 818	10 876	2 054
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 760	10 818	10 876	2 054
Sparande per kvm (kr/kvm)	80	-248	-290	0
Räntekänslighet (%)	10	12	13	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	262	234	215	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	98	99	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 857 408	1 251 176	4 445	-1 255 591	7 857 438
Avsättning till Yttre fond		169 200	-169 200		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 255 591	1 255 591	0
Årets resultat				-633 805	-633 805
Belopp vid årets utgång	7 857 408	1 420 376	-1 420 346	-633 805	7 223 633

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 420 347
årets förlust	-633 805
	-2 054 152
behandlas så att	
avsätts till yttre fond	169 200
i ny räkning överföres	-2 223 352
	-2 054 152

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

WV
2
LH
TSL C.G

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 941 006	1 656 170
Övriga rörelseintäkter	3	1 929	36 205
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 942 935	1 692 375
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-946 186	-1 268 728
Personalkostnader	5	-197 981	-184 140
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-775 821	-811 931
Summa rörelsekostnader		-1 919 988	-2 264 799
Rörelseresultat		22 947	-572 424
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2		54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 754	-683 221
Summa finansiella poster		-656 752	-683 167
Resultat efter finansiella poster		-633 805	-1 255 591
Resultat före skatt		-633 805	-1 255 591
Årets resultat		-633 805	-1 255 591

WJ
~
LH
JSL CB

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

25 624 457

26 381 652

Inventarier, verktyg och installationer

7

55 874

27 937

Summa materiella anläggningstillgångar

25 680 331

26 409 589

Summa anläggningstillgångar

25 680 331

26 409 589

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsfordringar

13 033

27 013

Övriga fordringar

2 360

3 235

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 100

46 992

Summa kortfristiga fordringar

53 493

77 240

Kassa och bank

Kassa och bank

1 044 622

944 253

Summa kassa och bank

1 044 622

944 253

Summa omsättningstillgångar

1 098 115

1 021 493

SUMMA TILLGÅNGAR

26 778 446

27 431 082

MT
LH
JSL CH
ml

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 857 408

7 857 408

Fond för yttre underhåll

1 420 376

1 251 176

Summa bundet eget kapital

9 277 784

9 108 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 420 347

4 444

Årets resultat

-633 805

-1 255 591

Summa fritt eget kapital

-2 054 152

-1 251 147

Summa eget kapital

7 223 632

7 857 437

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

8 779 000

15 827 000

Summa långfristiga skulder

8 779 000

15 827 000

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

10 395 000

3 451 000

Leverantörsskulder

54 187

97 766

Skatteskulder

4 901

6 927

Övriga skulder

2 442

2 442

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

319 284

188 510

Summa kortfristiga skulder

10 775 814

3 746 645

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 778 446

27 431 082

MX

2

LH

Ts1 M2

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-633 805	-1 255 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	775 821	811 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	142 016	-443 660
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	13 980	10 063
Förändring av kortfristiga fordringar	9 767	17 162
Förändring av leverantörsskulder	-43 579	97 766
Förändring av kortfristiga skulder	128 749	-2 235 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 933	-2 554 533
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-46 563	-635 362
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 563	-635 362
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar / Upptagna lån	-104 000	-104 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-104 000	-104 000
Årets kassaflöde	100 370	-3 293 895
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	944 253	4 238 148
Likvida medel vid årets slut	1 044 623	944 253

WY Lth
2 JSL CG

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Tvättstuga	15 år
Elstigarbyte	20 år
Ventil- och termostatsbyte	15 år
Ventil- och stambyte källare	30 år
Renovering lokalen	20 år
Portrenovering	15 år
Renovering cykelrum	10 år
Renovering låssystem	5 år
Fiber	15 år
Stambyte	50 år
Stambyte ÅTA	50 år
Relining	50 år
Fasad	50 år
Inventarier	5 år
Markanläggningar	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

MT
LH
w JSL CM

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktad bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

WJ LH KT
TJL P.G

Not 2 Nettosättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 941 006	1 656 170
	1 941 006	1 656 170

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten, el, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	1 929	33 158
Övrig intäkt		3 047
	1 929	36 205

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Värme	326 452	294 583
Vatten och avlopp	93 570	74 866
Städning och renhållning	75 631	106 934
Reparation och underhåll av fastighet	16 614	326 945
Tomträttsavgäld	145 200	126 900
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	58 680	57 204
Fastighetsförsäkringspremier	39 239	35 303
Kabeltv-avgifter	0	18 736
Internet-avgifter (fiber)	57 188	42 768
El för drift	46 612	48 806
Förbrukningsinventarier	0	3 189
Förbrukningsmaterial	5 486	3 105
Representation, ej avdragsgill	5 918	2 041
Kontorsmateriel	0	418
Postbefordran	190	510
Ersättningar till revisor	20 000	18 750
Redovisningstjänster	22 625	43 788
IT-tjänster	0	2 206
Bankkostnader	1 438	5 806
Konsultkostnader stambyte	0	18 688
Programvaror	2 310	1 871
Övriga externa tjänster	17 899	29 941
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	10 740	5 370
Drivmedel för personbilar	395	0
	946 187	1 268 728

wp
✓
LH
UT
TCL
CG

Brt Svenska Folkbyggen nr 2
Org.nr 702000-5992

12 (14)

Not 5 Anställda och personalkostnader

2024	2023
Medelantalet anställda	1
Mån	1
Löner och andra ersättningar	114 600
Styrelsearvode	75
Övriga ersättningar till styrelsen	36 000
Övriga anställda	150 675
Sociala kostnader	47 304
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 940
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	197 979
	184 140

Not 6 Byggnader och mark

2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaftningsvärdet	29 596 513
Inköp	0
Utgående ackumulerade anskaftningsvärdet	29 596 513
Ingående avskrivningar	-3 214 861
Årets avskrivningar	-757 195
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 972 056
Utgående redovisat värde	25 624 457
Taxeringsvärdet byggnader	21 000 000
Taxeringsvärdet mark	35 400 000
	56 400 000

I anskaftningsvärdet ingår markupplätsse med 5 787 000 kr. Marken innehåller tomtbott och historiska anskaftningsvärdet avskrivs i samma takt som byggnadens sluttar.

Wf
LH 6
TSI 1/3

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 563	46 563
Inköp	46 563	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 126	46 563
Ingående avskrivningar	-18 626	-9 313
Årets avskrivningar	-18 626	-9 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 252	-18 626
Utgående redovisat värde	55 874	27 937

Not 8 Kortfristiga skulder

Nästa års amortering (104 tkr) samt lån som är rörliga eller konverteras inom ett år anses kortfristiga. Föreningen har dock för avsikt att förlänga dessa lån.

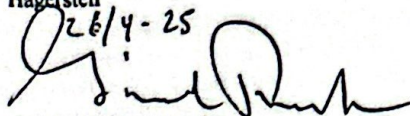
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	18 654 000	18 758 000
	18 654 000	18 758 000
Lån 557 143 2,95% 2025-06-01 10 327 000		
Lån 690448 3,79% 2027-06-01 3 347 000		
Lån 589 218 3,79% 2026-12-01 5 500 000		

WJ LH WJ
~ TSL CO

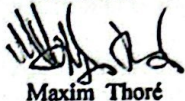
Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 480 200 17 480 200	19 500 400 19 500 400

Hägersten

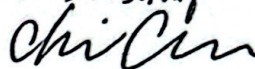
26/4-25


Michael Themptander
Ordförande


Maxim Thoré


Lena Hageman

Sofia Lindqvist's on behalf



Min revisionsberättelse har lämnats 27/4-25



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Chris Green



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svenska Folkbyggen nr 2
Org.nr 702000-5992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenska Folkbyggen nr 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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 de 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. De 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 huruvida 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 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 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.

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- 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 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 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, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svenska Folkbyggen nr 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. 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.

2

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, eller
- 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.

Kristianstad 2025-04-27



Johan Törnquist
Auktoriserad revisor