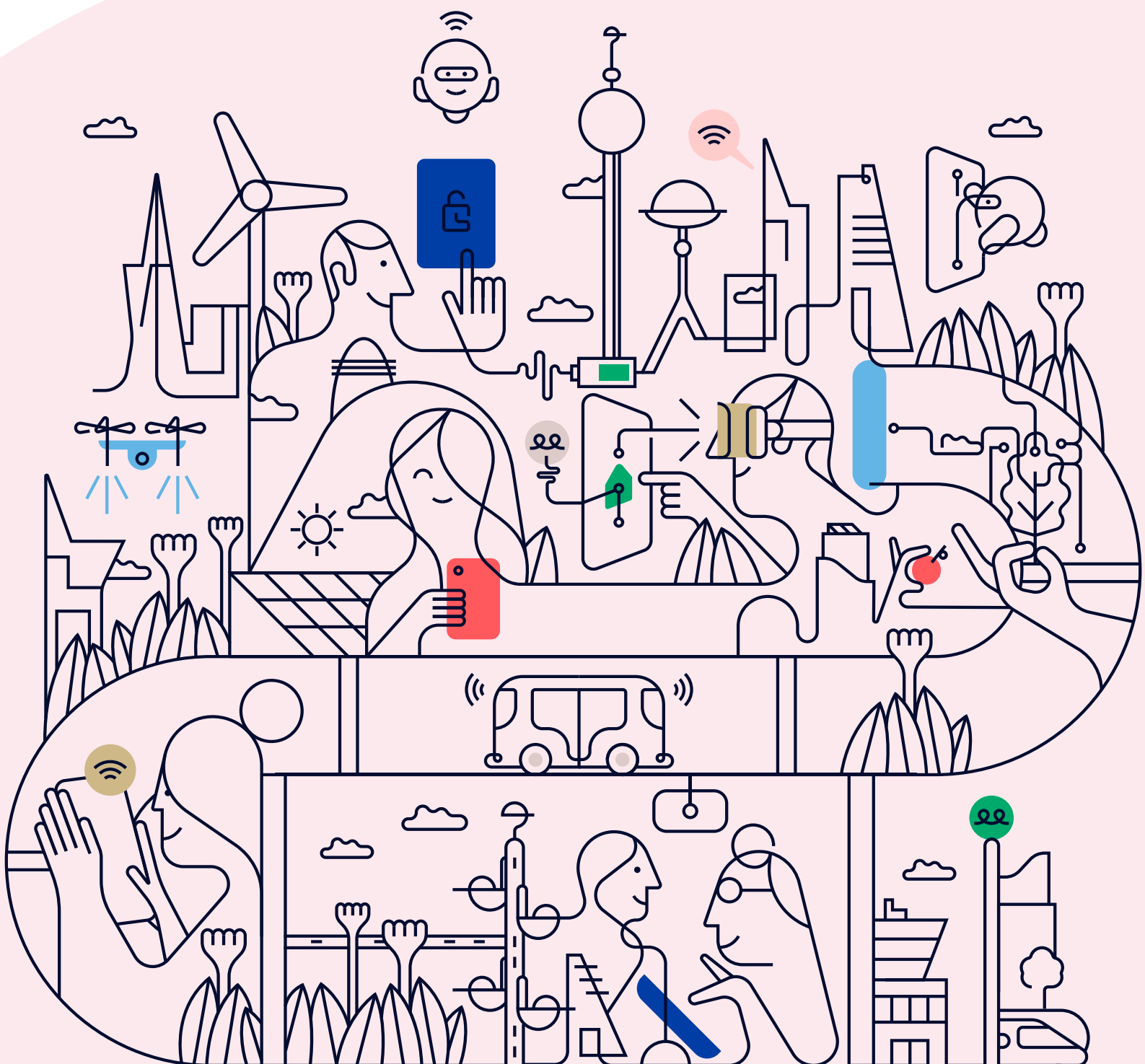




Välkommen till årsredovisningen för Brf Rågen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-04-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 38:2	1992	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1900

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 837 kvm och 1 lokal om 62 kvm. Byggnadernas totalyta är 899 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Svedlund	Ordförande
Emelie Wennerdahl	Styrelseledamot
David Lindquist	Styrelseledamot
Margareta Iréne Möller	Styrelseledamot
Peter Larsson	Styrelseledamot
Astrid Charlott Christoffersson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av minst två i styrelsen

Revisorer

Erik Martin Nilsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024-2054	●	Gångbanor Källartrappor och mur till garagednfart Källarförråd
2024-2039	●	Trappuppgångar, målning + mattor
2023-2043	●	Brunn - Utomhusbrunn fastgjuten, tätad.
2023-2028	●	Tvättmaskin Electrolux
2022-2032	●	Torktumlare Avfuktare/Fläkt - Samtidigt som torkrum
2022-2027	●	Tvättmaskin - BaseLine TM 8060 (5 års garanti)
2022	●	Bauer Systems - Vattenmätare, vattensystem för energibesparing. Uppdatera utgående år.
2021-2056	●	Garagedörrar Dörr källare plus gamla soprum
2021-2051	●	Frånlufläktar - Velco 5 st. FF1-5 takfläktar, modell Swegon Casa F041. Portsystem - Byte av koddosor (kan vara 2020, uppdatera)
2021-2041	●	Torkrum - 2041
2021-2036	●	Tvättstuga
2020-2026	●	OVK

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Gräsklippning och snöröjning	Göteborg Service Partner

Övrig verksamhetsinformation

2024 har varit ett år av byggnation och tålamod. Men i slutet av året (1 December) var äntligen bygget av 6 nya lägenheter på vinden klara för inflyttning. Fler lägenheter stärker vår ekonomi och de nya medlemmar kan bidra till mer kunskap och hjälp med underhåll av huset och föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året började med avgiftshöjning på 8% för att täcka de höga räntorna efter att bindningstiden löpt ut.

Vi sålde råvinden för bygge av 6 nya lägenheter - fler lägenheter ger oss mer pengar till kommande underhåll och kostnader.

För de pengarna som vi fick för försäljning av råvinden har vi utfört arbete som nya källarförråd, nymålade och ny matta i trappuppgångarna, ny mur och räcke till garagedfart, ny puts och räcke till källartrapporna, ny gångbana och borttagning av häck och diverse andra mindre underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	706 052	669 374	642 580	573 114
Resultat efter fin. poster	-1 583 367	-151 497	-508 381	-256 401
Soliditet (%)	-22	-16	-11	4
Yttre fond	760 293	637 056	748 038	387 642
Taxeringsvärde	11 724 000	11 724 000	11 724 000	10 932 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	756	919	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	88,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 125	5 378	5 378	5 378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 841	4 904	4904	4904
Sparande per kvm totalyta, kr	-71	4	-173	-255
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	38	51	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	189	163	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	53	61	50
Energikostnad per kvm totalyta, kr	244	280	275	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	1,20	-	-
Räntekänslighet (%)	5,46	5,85	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Renoveringsarbete av trapphus, förråd, utsidan etc. har utförts i samband med bygge av vindslägenheter. Vid försäljning av vindslägenheter fick vi in ungefär motsvarande av det negativa resultatet. Kassaflödet är ca 5000kr minus. Vi räknade med att vindslägenheterna skulle vara klara tidigare än dom var.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	64 200	-	19 500	83 700
Upplåtelseavgifter	0	-	1 423 160	1 423 160
Fond, yttre underhåll	637 056	-48 763	172 000	760 293
Balanserat resultat	-1 064 347	-102 734	-172 000	-1 339 081
Årets resultat	-151 497	151 497	-1 583 367	-1 583 367
Eget kapital	-514 588	0	-140 707	- 655 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 167 081
Årets resultat	-1 583 367
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-172 000
Totalt	-2 922 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	760 293
Balanseras i ny räkning	-2 162 155

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	706 052	669 374
Summa rörelseintäkter		706 052	669 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 935 733	-474 655
Övriga externa kostnader	8	-74 841	-190 383
Personalkostnader	9	-27 596	-13 799
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-106 644	-105 760
Summa rörelsekostnader		-2 144 814	-784 597
RÖRELSERESULTAT		-1 438 762	-115 223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 596	5 261
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-152 201	-41 535
Summa finansiella poster		-144 605	-36 274
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 583 367	-151 497
ÅRETS RESULTAT		-1 583 367	-151 497

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	2 601 848	2 708 492
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 601 848	2 708 492
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 601 848	2 708 492
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 902	0
Övriga fordringar	13	372 665	380 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 101	41 061
Summa kortfristiga fordringar		422 668	421 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 539	11 314
Summa kassa och bank		9 539	11 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		432 207	433 279
SUMMA TILLGÅNGAR		3 034 054	3 141 771

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 700	64 200
Upplåtelseavgifter		1 423 160	0
Fond för yttre underhåll		760 293	637 056
Summa bundet eget kapital		2 267 153	701 256
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 339 081	-1 064 347
Årets resultat		-1 583 367	-151 497
Summa ansamlad förlust		-2 922 448	-1 215 844
SUMMA EGET KAPITAL		-655 295	-514 588
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 452 994	3 452 994
Leverantörsskulder		31 982	37 622
Skatteskulder		5 614	0
Övriga kortfristiga skulder		999	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	197 760	165 743
Summa kortfristiga skulder		3 689 349	3 656 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 034 054	3 141 771

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 438 762	-115 223
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	106 644	105 760
	-1 332 118	-9 463
Erhållen ränta	7 596	5 261
Erlagd ränta	-134 035	-41 535
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 458 557	-45 737
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 732	4 747
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	14 824	7 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 448 465	-33 778
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-132 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-132 475
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 442 660	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 442 660	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 805	-166 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	366 973	533 226
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	361 169	366 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rågen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	1 %
VVS	2 %
Tvättstuga	5 %
Ventilation/ fläkt	3,33 %
Säkerhetsdörrar	4 %
Tak	3 %
Vindslägenhet	2 %
Stammar	2 %

Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	573 624	531 096
Hysesintäkter lokaler	0	21 600
Hysesintäkter garage	22 000	24 000
Hysesintäkter p-plats	29 500	31 000
Bredband	58 800	58 800
Pantsättningsavgift	2 196	525
Överlåtelseavgift	8 598	2 626
Andrahandsuthyrning	10 994	2 326
Öres- och kronutjämning	0	-2 599
Övriga intäkter	340	0
Summa	706 052	669 374

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 583	17 244
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 500	0
Brandskydd	55 590	0
Myndighetstillsyn	0	4 500
Gemensamma utrymmen	1 648	0
Snöröjning/sandning	16 704	19 318
Summa	104 025	41 062

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	11 642
Dörrar och lås/porttele	6 873	0
VVS	3 100	0
Värmeanläggning/undercentral	0	6 556
Elinstallationer	0	4 897
Summa	9 973	23 095

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	1 416 920	0
VVS	0	48 763
Summa	1 416 920	48 763

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	27 795	26 961
Uppvärmning	140 123	133 393
Vatten	51 342	37 165
Sophämtning/renhållning	13 107	14 290
Grovsopor	8 105	0
Summa	240 472	211 809

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	19 607	18 980
Tomträttsavgäld	54 720	54 720
Bredband	56 176	52 740
Fastighetsskatt	33 840	23 486
Summa	164 343	149 926

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	248
Juridiska åtgärder	0	123 321
Inkassokostnader	0	977
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	30 096	26 730
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	0	637
Föreningskostnader	488	1 327
Förvaltningsarvode enl avtal	27 746	26 632
Överlåtelsekostnad	12 036	3 676
Pantsättningskostnad	1 720	2 364
Administration	1 955	2 251
Konsultkostnader	0	2 220
Summa	74 841	190 383

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	21 000	10 500
Arbetsgivaravgifter	6 596	3 299
Summa	27 596	13 799

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	152 201	41 464
Övriga räntekostnader	0	71
Summa	152 201	41 535

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 758 229	4 625 754
Årets inköp	0	132 475
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 758 229	4 758 229
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 049 737	-1 943 977
Årets avskrivning	-106 644	-105 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 156 381	-2 049 737
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 601 848	2 708 492
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 524 000	6 524 000
Taxeringsvärde mark	5 200 000	5 200 000
Summa	11 724 000	11 724 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 624	196 624
Utgående anskaffningsvärde	196 624	196 624
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-196 624	-196 624
Utgående avskrivning	-196 624	-196 624
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	21 035	20 505
Skattefordringar	0	4 740
Transaktionskonto	87 563	73 545
Borgo räntekonto	264 066	282 115
Summa	372 665	380 904

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	14 728	13 337
Förutbet tomträtt	13 680	13 680
Förutbet bredband	14 693	14 044
Summa	43 101	41 061

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-30	4,20 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-01-30	4,20 %	720 000	720 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,75 %	115 720	115 720
Handelsbanken	2025-01-30	4,20 %	617 274	617 274
Summa			3 452 994	3 452 994
Varav kortfristig del			3 452 994	3 452 994

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 452 994 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 749	6 974
Uppl kostn el	4 885	3 662
Uppl kostnad Värme	18 460	19 084
Uppl kostnad Extern revisor	27 778	27 778
Uppl kostn räntor	23 361	5 195
Uppl kostn vatten	7 181	3 495
Uppl kostnad Sophämtning	1 273	0
Uppl kostnad arvoden	31 505	31 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 897	9 897
Förutbet hyror/avgifter	71 671	58 158
Summa	197 760	165 743

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	3 453 000	3 453 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Framöver kommer vi behöva göra om den ekonomiska planen och räkna om andelstalen i och med att vi har fler lägenheter. Detta kommer med stor sannolikhet betyda justering i avgifter. Hur det utfallet kommer bli vet vi inte idag men mer info kommer att komma när den nya ekonomiska planen är godkänd - vilket vi gör tillsammans på en föreningsstämma.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

David Lindquist
Styrelseledamot

Emelie Wennerdahl
Styrelseledamot

Margareta Iréne Möller
Styrelseledamot

Peter Larsson
Styrelseledamot

Simon Svedlund
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Moore Ranby AB
Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2025 11:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 16:06

DOCUMENT ID:

Hy-dlFktlge

ENVELOPE ID:

ry_ltyKlge-Hy-dlFktlge

DOCUMENT NAME:

Brf Rågen 2, 757201-8039 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Margareta Iréne Möller mollerirene40@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 16:09 07.05.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.111.240
2. DAVID LINDQUIST davidlindquist@hotmail.se	Signed Authenticated	07.05.2025 16:24 07.05.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.166
3. SIMON SVEDLUND simonsvedlund@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:52 07.05.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.69
4. PETER LARSSON peterlarsson.73@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:31 07.05.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.109.126
5. JENNY EMELIE SOFIA WENNERDAHL emeliewennerdahl@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 23:00 09.05.2025 22:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.108.128
6. Erik Martin Nilsson martin.nilsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	10.05.2025 11:37 10.05.2025 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.101.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rågen 2

Org.nr 757201-8039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rågen 2 för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Rågen 2 för räkenskapsåret 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

MOORE Ranby AB

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2025 11:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 16:06

DOCUMENT ID:

SkFeKJtxlx

ENVELOPE ID:

SJeOltkFxex-SkFeKJtxlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Rågen 2 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Martin Nilsson	 Signed	10.05.2025 11:36	eID	Swedish BankID
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	10.05.2025 11:35	Low	IP: 212.247.101.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed