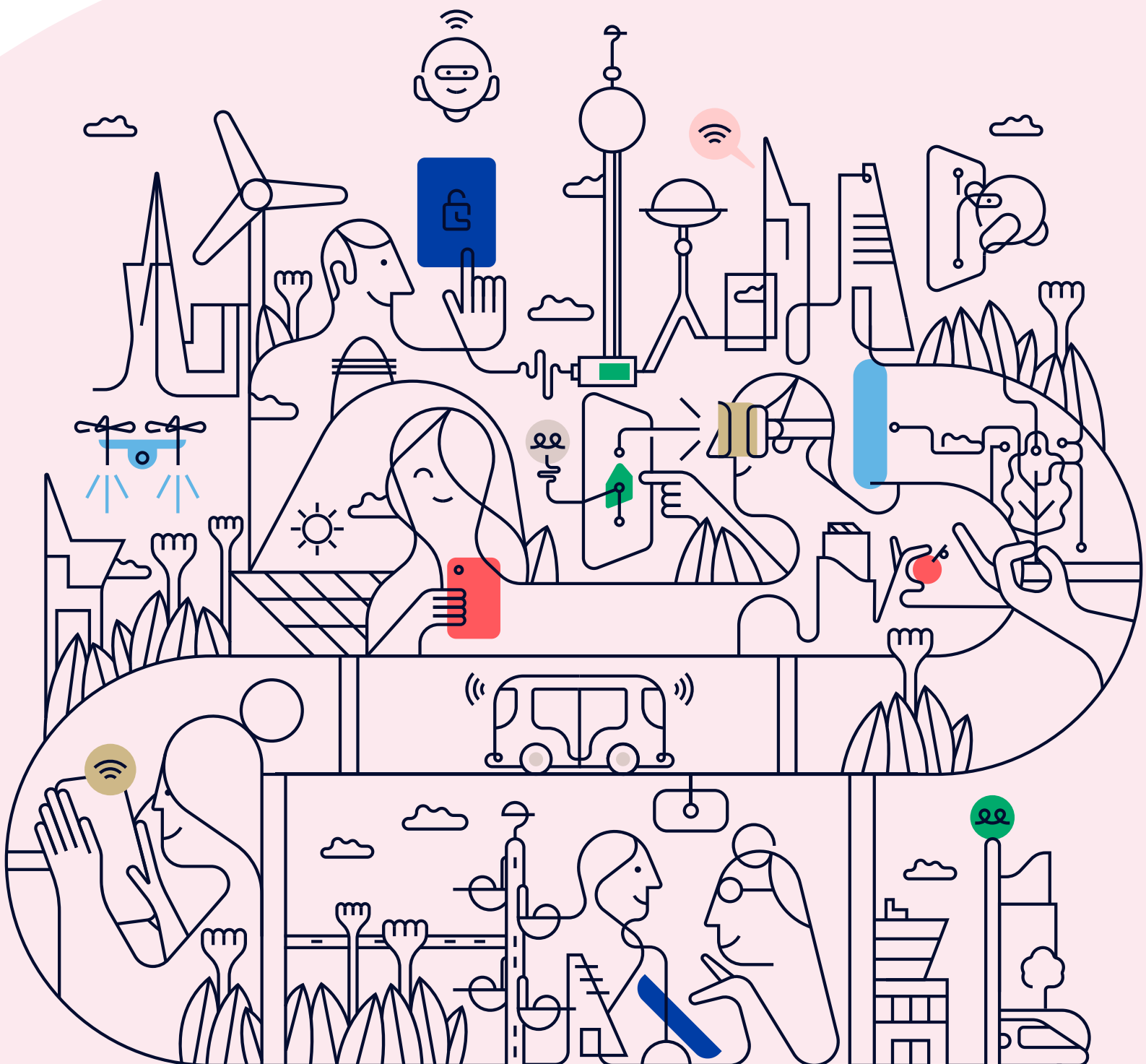




Välkommen till årsredovisningen för Brf Klostret 2

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klostret 2	2016	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB/försäkringsbolag If.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 2 681 kvm och 5 lokaler om 262 kvm. Byggnadernas totalyta är 2943 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Sjödin	Ordförande
Josefin Lainevoöl	Styrelseledamot
Maria José Bergara Freire	Styrelseledamot
Dennis Johansson	Suppleant
Marie-Louise Fjellström Jungmark	Suppleant

Valberedning

Måns Nilsson Sagfelt, Jakob Ek

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med Fjellström, Marie-Louise.

Revisorer

Tanja Jörgensen Auktoriserad revisor E&Y

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2061. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny belysning på cykelgården och gavel mot väster, nytt elskåp med automatsäkringar till tvättstugan, nytt torkskåp, omläggning av hela taket mot väster med nytt tegel och ny plåt inkl underarbete (pga akut läcka), renovering av fönster mot väster på våning 5 och 6, putslagning på fasad mot väster, ny "pergola" runt avfallskärnen på gården, två nya förråd på torkvinden, lagning av akuta skador på bottenavloppen under gården.
- 2023** ● Omläggning av hela taket mot innergården helt i plåt inkl underarbete, nya hängrännor och stuprör, nytt plank runt cykelgården, återställning av tre balkonger mot väster plus reparation av bef hörnbalkong, installation av brandsläckare i kökstrappan.
- 2022** ● Putslagning och målning av portvalvet in till gården, installation av direktuppkopplade rök- och vattendetektorer i alla lägenheter, akut sanering av inre lokal i en av butikerna pga gammal isolering med farligt material.
- 2021** ● Målning och reparation trapphus, installation av ventilationsanläggning till butikerna, reparation av trappan från gård till kökstrappa, två nya tvättmaskiner till tvättstugan.
- 2019-2020** ● Ny apparatur till portkodssystemet, rensning av källare under cykelgård, installation av brandlarm på vind och i källare.
- 2018** ● Nytt tappvattensystem, ny fjärrvärmecentral, ny fastighetsel med automatsäkringar och nya elskåp med jordfelsbrytare i lägenheterna.

Planerade underhåll

- 2025** ● Slutföra renovering av fönster mot väster på våning 4 och 5, slutföra målning av puts mot väster.
- 2025-2035** ● Utan prioritering, beroende av akut läge och ekonomi: fortsatt undersökning av skicket på spillvattenstammarna, omläggning av taket mot gatan, lagning och målning av puts på fasad mot gatan, renovering av resterande fönster, kontroll av rostläge på balkongerna mot gården, åtgärder med fukt och rost i källaren under cykelgården, byte av hissmaskineri/korg, ny dörr till kökstrappan från gården, spackling och målning av tvättstugan och ateljéhallen, målning dörrar på gården, ta hand om andra akuta problem som dyker upp.

Avtal med leverantörer

Klottersanering	Klottrets Fiende
Sopkärlstvätt	Klottrets Fiende
Hiss-service	Hiss-Elektra
Service tvättstugan	Bengtssons Tvättservice
Elarbeten	El- och Säkerhet Syd
Service automatiska dörrstängare/öppnare	FAAC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

240101 höjdes avgifterna med 12%, efter samråd med vår ekonomiska förvaltare.

Under året har vi också förnyat ett fastighetslån till en högre ränta, samt tagit ett nytt lån för att kunna finansiera takomläggningen/fönsterrenoveringen åt väster.

Övriga uppgifter

Medlemmarna i lgh 1501 har ansökt om att få flytta sitt kök till det innersta av rummen i fil mot gatan.

Styrelsen har sagt nej till detta, framför allt beroende av att vi är rädda för vad som kan hända med avloppsstammen, som är riktigt gammal (relinad 2013) och som nu visat sig ha skador som behöver åtgärdas. Styrelsen menar att vi löper risk för ytterligare skador (som alltså kan påverka andra lägenheter i huset) vid en ökad belastning.

Medlemmarna har då valt att dra ärendet inför Hyresnämnden i Malmö, vilket har orsakat föreningen stora kostnader för juristkonsultation.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 438 703	2 083 920	1 969 963	1 866 000
Resultat efter fin. poster	-3 292 608	-2 585 287	-433 461	-811 330
Soliditet (%)	69	74	74	74
Yttre fond	586 800	575 280	408 362	166 918
Taxeringsvärde	72 436 000	72 436 000	72 436 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	665	565	500	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,1	73	68	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 665	5 808	5 884	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 071	5 291	5 361	-
Sparande per kvm totalyta, kr	67	145	307	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	117	91	90	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	147	124	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	28	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	295	266	235	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	1,29	-	-
Räntekänslighet (%)	10,03	10	12	-

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 el (totalt 123 420 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024, vilket huvudsakligen beror på årets driftkostnader och underhållsåtgärder. Avskrivningarna utgör en mindre del av underskottet (325 877 kr). För att finansiera nödvändigt underhåll har föreningen tagit ett nytt lån. För att stärka ekonomin har årsavgiften höjts inför 2025, och ytterligare justeringar kan bli aktuella för att säkerställa föreningens framtida underhåll och för att skapa ett positivt resultat framåt.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	55 898 864	-	-	55 898 864
Upplåtelseavgifter	2 390 400	-	225 000	2 615 400
Fond, yttre underhåll	0	-	586 800	586 800
Kapitaltillskott	690 000	-	-	690 000
Balanserat resultat	-9 122 828	-2 585 287	-586 800	-12 294 914
Årets resultat	-2 585 287	2 585 287	-3 292 608	-3 292 608
Eget kapital	47 271 150	0	-3 292 608	44 203 541

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 708 115
Årets resultat	-3 292 608
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-586 800
Totalt	-15 587 523
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	586 800
Balanseras i ny räkning	-15 000 723

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	2 438 703	2 083 920
Övriga rörelseintäkter	3	679	0
Summa rörelseintäkter		2 439 382	2 083 920
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 596 667	-3 975 891
Övriga externa kostnader	9	-420 240	-135 170
Personalkostnader	10	-75 558	-66 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 877	-314 189
Summa rörelsekostnader		-5 418 342	-4 491 414
RÖRELSERESULTAT		-2 978 960	-2 407 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 047	23 823
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-323 695	-201 615
Summa finansiella poster		-313 648	-177 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 292 608	-2 585 287
ÅRETS RESULTAT		-3 292 608	-2 585 287

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	62 728 674	62 289 160
Pågående projekt		0	765 391
Summa materiella anläggningstillgångar		62 728 674	63 054 551
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 728 674	63 054 551
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		81 688	37 554
Övriga fordringar	13	1 371 570	32 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 949	141 051
Summa kortfristiga fordringar		1 525 207	210 990
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	868 396
Summa kassa och bank		0	868 396
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 525 207	1 079 385
SUMMA TILLGÅNGAR		64 253 881	64 133 936

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 204 264	58 979 264
Fond för yttre underhåll		586 800	0
Summa bundet eget kapital		59 791 064	58 979 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 294 914	-9 122 828
Årets resultat		-3 292 608	-2 585 287
Summa fritt eget kapital		-15 587 523	-11 708 114
SUMMA EGET KAPITAL		44 203 541	47 271 150
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 800 000	10 368 000
Summa långfristiga skulder		10 800 000	10 368 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 068 000	5 204 000
Leverantörsskulder		1 054 510	286 689
Skatteskulder		22 289	12 458
Övriga kortfristiga skulder		622 414	635 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	483 127	356 499
Summa kortfristiga skulder		9 250 340	6 494 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 253 881	64 133 936

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 978 960	-2 407 494
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	325 877	314 189
	-2 653 083	-2 093 305
Erhållen ränta	10 047	23 823
Erlagd ränta	-301 854	-182 971
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 944 890	-2 252 454
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 418	-7 940
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	869 712	-24 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 045 761	-2 285 055
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-91 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-91 790
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	225 000	0
Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-204 000	-204 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 521 000	-204 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	475 239	-2 580 845
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	868 396	3 449 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 343 635	868 396

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klostret 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 el, kabel-tv, 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:

Byggnad	1 - 1,66 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. 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	1 632 694	1 452 563
Hysesintäkter lokaler	451 456	440 408
Hysesintäkter förråd	38 400	0
Intäkter kabel-TV	26 220	25 080
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-40 905
Hyses- och avgiftsrabatt	-26 173	0
El, moms	283 900	180 174
Avfallshantering	16 860	0
Övriga intäkter	0	24 831
Påminnelseavgift	720	0
Pantsättningsavgift	3 153	545
Överlåtelseavgift	5 445	1 208
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	5 736	0
Öres- och kronutjämning	-2	16
Summa	2 438 703	2 083 920

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	679	0
Summa	679	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 980	79 980
Hissbesiktning	0	993
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	27 431	4 000
Brandskydd	103 819	95 005
Gårdkostnader	6 465	10 188
Gemensamma utrymmen	339	0
Sophantering	3 738	3 826
Snöröjning/sandning	0	963
Serviceavtal	5 880	8 585
Förbrukningsmaterial	1 697	2 584
Summa	229 348	206 124

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 344
Hyseslokaler	26 096	42 769
Tvättstuga	13 531	0
Trapphus/port/entr	1 243	7 306
Dörrar och lås/porttele	47 629	0
VVS	0	9 280
Ventilation	40 000	0
Hissar	25 913	0
Fasader	0	13 641
Vattenskada	0	19 712
Skador/klotter/skadegörelse	5 608	0
Summa	160 019	95 052

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	37 519	0
Vind	70 199	0
VVS	85 375	0
Elinstallationer	79 013	0
Tak	2 866 016	2 475 182
Fönster	4 938	0
Balkonger/altaner	0	65 918
Mark/gård/utemiljö	0	156 938
Summa	3 143 060	2 698 038

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	345 238	266 783
Uppvärmning	422 932	433 467
Vatten	99 265	82 170
Sophämtning/renhållning	47 931	64 681
Summa	915 366	847 101

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	58 712	33 616
Skadedyrförsäkring	0	2 522
Markhyra/väavgift/avgälder	165	330
Kabel-TV	18 052	17 136
Övriga fastighetskostnader	0	5 065
Fastighetsskatt	71 850	70 907
Korr. fastighetsskatt	95	0
Summa	148 874	129 576

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 275	3 266
Juridiska åtgärder	246 913	872
Revisionsarvoden extern revisor	22 375	23 050
Styrelseomkostnader	0	1 097
Fritids och trivselkostnader	300	0
Föreningskostnader	8 861	13 860
Förvaltningsarvode enl avtal	43 222	60 226
Överlåtelsekostnad	8 024	1 313
Pantsättningskostnad	3 440	1 050
Övriga förvaltningsarvoden	14 372	0
Korttidsinventarier	3 495	3 587
Administration	38 744	7 195
Konsultkostnader	22 289	3 125
Bostadsrätterna Sverige	4 930	4 930
Övriga externa kostnader	0	11 599
Summa	420 240	135 170

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	56 500	53 300
Lön	3 214	0
Löner till tjänstemän	386	0
Arbetsgivaravgifter	15 458	12 865
Summa	75 558	66 165

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	323 388	201 615
Dröjsmålsränta	307	0
Summa	323 695	201 615

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 280 051	65 188 261
Årets inköp	0	91 790
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 280 051	65 280 051
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 225 500	-1 911 311
Årets avskrivning	-325 877	-314 189
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 539 684	-2 225 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62 740 367	63 054 551
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 095 939</i>	<i>33 095 939</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 118 000	29 118 000
Taxeringsvärde mark	43 318 000	43 318 000
Summa	72 436 000	72 436 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 935	17 104
Momsavräkning	0	15 281
Transaktionskonto	284 082	0
Borgo räntekonto	1 059 553	0
Summa	1 371 570	32 385

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	22 484	62 051
Förutbet försäkr premier	19 663	0
Förutbet kabel-TV	4 545	0
Upplupna intäkter	25 257	79 000
Summa	71 949	141 051

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-11-19	1,12 %	3 368 000	3 572 000
Nordea	2026-11-18	1,27 %	3 500 000	3 500 000
Nordea	2025-11-17	4,73 %	3 500 000	3 500 000
Nordea	2027-10-20	2,89 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2027-09-15	2,99 %	1 000 000	
Nordea	2027-11-17	2,86 %	1 500 000	
Summa			17 868 000	15 572 000
Varav kortfristig del			7 068 000	5 204 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 868 000 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
Uppl kostn el	36 656	0
Uppl kostnad Värme	55 007	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 300	0
Uppl kostn räntor	60 237	38 396
Uppl kostn vatten	24 172	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 344	0
Uppl kostnad arvoden	57 300	53 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 763	16 746
Förutbet hyror/avgifter	205 348	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	107 924
Övriga uppl kostn och förutb int	0	117 833
Beräkn arvode revision	0	22 300
Summa	483 127	356 499

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 868 000	17 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

250101 höjdes avgifterna med 10%. Både vår förvaltare och banken har påpekat att vi har ett för lågt sparande.

Underskrifter

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

Malmö

Anna Sjödin
Ordförande

Josefin Lainevoöl
Styrelseledamot

Maria José Bergara Freire
Styrelseledamot

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

E&Y
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klostret 2, org.nr 769611-4250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostret 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Klostret 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
- 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 räkenskaper. 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor