

Årsredovisning
för
Brf 2-Rumsstandard

757200-9715

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf 2-Rumsstandard, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 juni 2025.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheterna Stigberget 1:28 (Hjorthagsgatan 8), 1:30 (Hjorthagsgatan 10), 29:1 (Älghagsgatan 1) och 29:2 (Älghagsgatan 3) i Göteborgs kommun 1935. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastigheter är bebyggda med fyra landshövdingehus med totalt 136 bostadsrätter samt 1 hyreslägenhet. 11 lägenheter är sammanslagna med en eller flera lägenheter. Total bostadsarea är 6 734 kvm och fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har liksom tidigare år, legat hos Fastum AB. Ansvarig kontaktperson mot Fastum var Marianne Svensson. Nabo har svarat för fastighetsskötsel fram tom februari 2025. I oktober 2024 upprättades ett fast avtal om teknisk förvaltning och felanmälan med Riksbyggen och from mars 2025 tog Riksbyggen även över fastighetsskötseln. Ansvariga kontaktpersoner har varit Vivian Smits, Jonathan Rignäs, (fram till årsstämman 2025), samt Vivian Smits och Johannes Prescott (from årsstämman 2025).

Löpande serviceavtal

Föreningen har under 2025 haft följande avtal:

- Ekonomisk förvaltning inklusive hantering av lägenhetsregister Fastum.
- Teknisk förvaltning fast avtal Riksbyggen.
- Fastighetsskötsel Nabo, tom februari 2025 därefter Riksbyggen. I avtalet ingår fastighetsjour/felanmälan.
- Snöröjning och halkbekämpning Nabo till och med våren 2025, därefter Riksbyggen.
- Vatten Göteborgs stad.

- Fjärrvärme Göteborg Energi.
- El Göteborg Energi, Din El. El till rörligt elpris.
- TV, bredband och telefoni Telenor. Gruppavtal till förmånligt pris (tjänsten ingår i årsavgiften). Fiberhastigheten är 1000/1000 Mbit/s.
- Brandsäkerhet Brandskydd Väst samt Presto. Översyn av brandsläckningsutrustning i flera av föreningens utrymmen (ej lägenheter).
- Störningsjour Securitas.
- Städning allmänna utrymmen Städbolaget i Göteborg. Regelbunden städning av trappuppgångar, tvättstuga och gemensamhetslokal.
- Boka Tvättid Digital bokning tvättstuga och föreningslokal. Bokningskostnad för övernattningar faktureras kvartalsvis på månadsavgiften via ekonomisk förvaltare.
- Visma sign Digitalt signeringsystem

Fastighetsavgift

Föreningen betalar för räkenskapsåret kommunal fastighetsavgift med 1 724 kr per lägenhet. Fastighetsavgiften följer förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 170 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 93 600 000 kr och markvärde 76 400 000 kr. Värdeår är 1980.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Under året har styrelsen hållit 13 (13) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 26 maj 2025 haft följande sammansättning:

			<u>Vald t.o.m. stämman:</u>
Vivian Smits	Ledamot	Ordförande	2026
Marianne Svensson	Ledamot	Kassör	2026
Sofia Nilsson	Ledamot		2027
Michaela Gärdelyck	Ledamot	Kommunikationsledare/Projektledare	2026
Ann Catrin Bertelsen	Ledamot	Sekreterare	2027
Johannes Prescott	Ledamot	Fastighetskontakt	2027
Mikael Bergström	Ledamot		2027
Niklas Nilsson	Suppleant		2026
Ingrid Höök	Suppleant		2026

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Föreningsrevisorer

Lennart Thorson	Ordinarie
Louise Lindberg	Ordinarie
Hans Bergström	Suppleant

Revisor

Björn Ellison	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Valberedning

Niklas Mellegård	Sammanställande
Jan Lindgren	
Ida Röstlund	
David Andersson	Suppleant

Medlemsträffar under året

Ordinarie årsstämma 2025 hölls 26 maj i Sjömanskyrkan. Mötesordförande var, liksom tidigare år, advokat Peter Gustavsson. Sammanlagt 57 röstberättigade medlemmar närvarade, därutöver röstade 2 via ombud. Föreningen fick en ny styrelse med 7 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter. Stämman biföll valberedningens förslag om arvode till styrelsen om 3,6 prisbasbelopp a 58 800 SEK, fördelat enligt följande: ledamot med ansvarspost: 2,8 delar; övrig ledamot: 1,9 delar; suppleant/1,6 delar. Internrevisor och Valberedning erhåller 2000 kr per ordinarie och år. Björn Ellison valdes till Extern revisor.

Stämman godkände för andra gången i rad styrelsens förslag på nya stadgar som därmed började gälla. Stämman röstade emot en motion om att upphäva tidigare stämmobeslut angående avveckling av två p-platser. Stämman röstade i anslutning till detta även emot att inrätta laddplatser för elbilar.

På stämman informerades om den kommande stamrenoveringen.

Årets två städdagar arrangerades av arbetslagen, i april och september. Utomhusmiljöerna snyggades till, gemensamma utrymmen och cykelförråd städades ur. Förutom containrar för grovsopor i anslutning till städdagarna, tillhandahölls en container för julgranar kring trettonhelgen.

Ett välbesökt medlemsmöte hölls 8 december i föreningslokalen. Protec och SWECO medverkade och informerade om nuläge och planering framåt gällande den kommande stamrenoveringen. Styrelsen informerade om hur investeringskostnaderna beräknas påverka avgifterna, samt kommande års budget.

Övrig kommunikation

På trappregistren anslås kontaktuppgifter till Riksbyggen för felanmälan mm.

Medlemsinformation och kontaktuppgifter finns på föreningens hemsida, www.brf2rumsstandard.se. Och uppdateras löpande. Kontakt med styrelsen sker i första hand via e-post. Styrelsemejlen läses regelbundet och styrelsen återkopplar så snart som möjligt. Det finns även möjlighet att lämna skrivelser till styrelsen i föreningens brevlåda på Hjorthagsgatan 8A.

Informationsblad anslås månadsvis i trappuppgångarna samt tillgängliggörs på hemsidan. Vid behov delas information ut i medlemmarnas brevlåda.

Informationsmaterial om stamreoveringen har under året tillgängliggjorts för medlemmar på Fastum Direkts digitala portal, samt på hemsidan.

Det finns en Facebooksida för föreningens medlemmar. Den utgör ingen officiell kommunikationskanal med styrelsen.

Ekonomi

Föreningen slutför sitt sista fastighetslån i februari 2023 och har sedan dess inga räntekostnader. Avgiften höjdes med 6 % 2025 och höjs med 8 % 2026 för att möta ökade kostnader och den kommande stamreoveringen.

Under hösten stod det klart att stamreoveringens kostnader inte skulle belasta årets budget, vilket gjorde att överlikviditet på vårt transaktionskonto kunde flyttas till räntebärande konton hos Swedbank och SBAB. Stamreoveringen ligger utanför den nya underhållsplanen och hanteras som en investering från 2026. Beroende på räntor, amorteringar och underhållsbehov kommer avgifterna behöva höjas ytterligare de kommande åren.

Under 2026 genomförs övergången från K2 till K3 med stöd av Riksbyggen, som också tar fram en flerårsbudget för att belysa långsiktiga behov och möjliggöra så rättvisa avgifter som möjligt över tid.

Hyresnivån för parkeringsplatserna har justerats till 20% över kostnaden för boendeparkering. Från och med 2026-10-01 tillkommer 25% moms på p-platserna, vilket innebär att föreningen momsregistreras under 2026. Hyran för den lägenhet som föreningen hyr ut med hyresrätt har höjts med 3,3 % enligt årets utfall för allmännyttan. Lägenheten är uthyrd på korttidskontrakt i avvaktan på stamreoveringen och planeras därefter att läggas ut till försäljning.

Fastum har på uppdrag av styrelsen lämnat in föreningens Fastighetsdeklaration.

Stamreovering

Planeringen av den kommande stamreoveringen har varit styrelsens mest omfattande uppgift under året. En fullständig inventering av föreningens lägenheter har genomförts av Protek och en grovkalkyl har tagits fram som beslutsunderlag.

Framtagning av systemhandlingar har påbörjats i samverkan med Protek för att säkerställa en tekniskt och ekonomiskt hållbar lösning, och föreningen har tecknat avtal med Sweco för byggledning och stöd i medlemskommunikation under projektets genomförande. Målsättningen är att presentera ett nytt förslag till stamreovering på en extrastämma våren 2026.

De planerade åtgärderna syftar till att höja trivselen, stärka boendemiljön och långsiktigt öka föreningens värde, och styrelsen har stort förtroende för den kompetens de externa samarbetsparterna tillför. Styrelsen vill vidare rikta ett varmt tack till alla medlemmar för tålamod och förståelse i processen.

Planerat underhåll och reparationer

Föreningen har tillsammans med Riksbyggen tagit fram en ny underhållsplan som uppdateras årligen och används som beslutsunderlag för långsiktig teknisk och ekonomisk planering. Nödvändiga åtgärder planeras och genomförs i dialog med teknisk förvaltare. Större underhåll bedöms behöva utföras de kommande fem åren, utöver stamreoveringen, som är den mest omfattande åtgärden.

Årets kostnader inför stamreoveringen är bokad som pågående arbete i balansräkningen. Från och med 2026 ligger dessa kostnader utanför underhållsplanen och hanteras som investering.

Under året har bastun fått nytt aggregat och fräschats upp, och en tvättmaskin har bytts enligt underhållsplanen. Riksbyggen har hanterat vattenskador och löpande reparationer, samtidigt som Telia har bekostat takreparationer efter skador från sin installation. Inför 2026 planeras översyn av hängrännor, stuprör, betongfasad, mjukfogar och fönster.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Under året har föreningen arbetat aktivt för att långsiktigt stärka både ekonomin och kvaliteten i boendemiljön. Omfattningen på skötsel- och förvaltningsavtalen har utökats för att säkra en stabil kvalitetsnivå på fastigheterna, och från och med 2026 tar Riksbyggen även över den ekonomiska förvaltningen, vilket samlar kompetens och administration. Detta ger ökad kontinuitet i föreningens förvaltning, bättre stöd i styrelsens åtaganden och en högre, mer samordnad servicenivå för medlemmarna.

Fasta avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, snöröjning, halkbekämpning och från 2026 även ogrärensning har tecknats med Riksbyggen, i syfte att höja trivselen och säkerställa en god status på gårds- och utemiljö.

Övrigt

Föreningen har stärkt det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) genom avtal med Presto för service och kontroll av brandskyddsutrustning samt installation av nya brandvarnare och pulversläckare på vindar och i källargångar, vilket ökar säkerheten för både boende och fastighet.

Inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll har lekbåten rengjorts och reparerats så att den uppfyller gällande säkerhetsnormer.

Återkommande problem med sophantering i sophuset på Hjorthagsgatan 8-10 har hanterats genom ändrad inredning samt justerat antal och storlek på kärl.

Göteborgs stads cykelbana på Fjällgatan, som berör föreningens outnyttjade mark, har färdigställts. Ett Avtalsservitut tecknades 2023 med staden.

Inför 2026 har föreningen tolv bilplatser med elstolpe för motorvärmare och en outhyrd MC-plats. En tidigare outhyrd, mindre bilplats på Älghagsgatan erbjuds nu medlemmar via kölistan. Två p-platser på Älghagsgatan har avvecklats enligt stämmobeslut från 2014 och marken ska återställas.

Ett tidigare förråd vid Hjorthagsgatan 8 har byggts om till cykelförråd och ytterligare ett har gjorts om till förvaring av omärkta cyklar. Därutöver finns tre extraförråd som är uthyrda till medlemmar. Förråden har under året, efter uppmätning och besiktning fått juridiskt korrekta, skriftliga kontrakt med marknadsmässig avgiftsnivå.

Föreningen har tre arbetslag som sköter rabatterna, klipper gräset under vår och sommar och håller i planeringen av städdagarna. Deltagande sker mot en skattefri avgiftsreduktion enligt lagen om självförvaltning. I oktober 2025 hade arbetslagen 16 medlemmar.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt förutom en som upplåts med hyresrätt. Under året har 17 överlåtelser skett. Styrelsen har godkänt 9 (8) andrahandsuthyrningar under 2025.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	185	187
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	25	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-25</u>	<u>-17</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	185	185

Uthyrningslokalen/ övernattningsrummet har varit uthyrt 145 (133) nätter a 250.-/ natt. Medlemmar kan fram till kl.19.30 boka och fritt nyttja bastun och lokalen för aktiviteter. Den som bokar för övernattning kan vid behov även boka dagtider, förutsatt att de är lediga.

Föreningen har tre arbetslag som sköter rabatterna, klipper gräset under vår och sommar och håller i planeringen av städdagarna. Deltagande sker mot en mindre avgiftsreduktion enligt lagen om självförvaltning. I oktober 2025 hade arbetslagen 16 medlemmar.

Årsmötesprotokoll finns tillgängligt hos styrelsen. Förfrågan om att få tillgång görs via styrelsemailen.

Föreningspraxis

Andrahandsuthyrningar kräver styrelsens skriftliga samtycke enligt föreningens stadgar. From 2026 görs ansökan digitalt via Riksbyggens portal. Som praxis godkänns uthyrningar med giltig anledning för högst ett år i taget och upp till två år i rad. I samband med andrahandsuthyrning tas en stadgeenlig avgift ut för de månader lägenheten är uthyrd (högst 10% av prisbasbeloppet per år).

Alla förändringar och ombyggnader av lägenheter ska skriftligen godkännas av styrelsen. På hemsidan och på Mitt Riksbyggen finns ansökningsblankett och information

.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	5 965	5 628	5 339	5 349
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 464	742	-1 607	987
Soliditet (%)	95,45	96,16	92,13	89,38
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	851	803	765	765
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	252
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	254
Sparande per kvm (kr/kvm)	330	299	314	293
Räntekänslighet (%)	0,00	0,00	0,00	0,33
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	210	190	214
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,28	92,92	92,30	94,55

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 356 724	1 352 117	19 511 531	-2 017 852	741 757	20 944 277
Disposition av föregående års resultat:			2 391 511	-1 649 754	-741 757	0
Årets resultat					1 463 684	1 463 684
Belopp vid årets utgång	1 356 724	1 352 117	21 903 042	-3 667 606	1 463 684	22 407 961

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 667 607
årets vinst	1 463 684
	-2 203 923

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	1 566 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-116 738
i ny räkning överföres	-3 653 185
	-2 203 923

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 964 783	5 628 019
Övriga rörelseintäkter		71 282	139 902
Summa rörelseintäkter		6 036 065	5 767 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 132 611	-3 733 167
Övriga externa kostnader	4	-546 340	-413 687
Personalkostnader	5	-280 561	-265 529
Avskrivningar		-639 068	-639 068
Summa rörelsekostnader		-4 598 580	-5 051 451
Rörelseresultat		1 437 485	716 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 518	25 546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319	-259
Summa finansiella poster		26 199	25 287
Resultat efter finansiella poster		1 463 684	741 757
Årets resultat		1 463 684	741 757

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 985 642	18 624 710
Pågående nyanläggningar	7	722 504	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 708 146	18 624 710
Summa anläggningstillgångar		18 708 146	18 624 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	59
Övriga fordringar	8	315 619	2 123 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	381 126	310 077
Summa kortfristiga fordringar		696 745	2 433 818
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 070 933	722 548
Summa kassa och bank		4 070 933	722 548
Summa omsättningstillgångar		4 767 678	3 156 366
SUMMA TILLGÅNGAR		23 475 824	21 781 076

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 708 841

2 708 841

Fond för yttre underhåll

21 903 042

19 511 531

Summa bundet eget kapital

24 611 883

22 220 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 667 607

-2 017 852

Årets resultat

1 463 684

741 757

Summa fritt eget kapital

-2 203 923

-1 276 095

Summa eget kapital

22 407 960

20 944 277

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

392 110

313 512

Skatteskulder

12 721

26 203

Övriga skulder

7 444

66 146

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

655 589

430 938

Summa kortfristiga skulder

1 067 864

836 799

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

23 475 824

21 781 076

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 463 684

741 757

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

639 068

639 068

Förändring skatteskuld/fordran

-13 482

-10 767

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 089 270

1 370 058

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-111 269

53 936

Förändring av kortfristiga skulder

244 546

-877 892

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 222 547

546 102

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-722 504

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-722 504

0

Årets kassaflöde

1 500 043

546 102

Likvida medel och avräkningskonto

**Klientmedel klassificeras som likvida medel i
kassaflödesanalysen**

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 824 625

2 278 523

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

4 324 668

2 824 625

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) om årsredovisning i mindre föreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

14-50 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	5 678 528	5 359 744
Hyror bostäder	81 978	71 500
Hyror lokaler	53 972	53 135
P-plats och garage	137 172	137 640
Övriga hyresintäkter	13 133	6 000
	5 964 783	5 628 019

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	212 585	112 070
Trädgårdsskötsel	0	48 125
Kostnader i samband med städdagar	16 919	17 499
Städkostnader	64 086	87 524
Brandskydd	167 389	2 350
Snöröjning/sandning	58 871	15 700
Serviceavtal	-1 287	1 287
Besiktningsskostnader	10 972	3 312
Reparationer	149 884	539 138
Planerat underhåll	116 738	635 489
Fastighetsel	144 220	134 039
Uppvärmning	832 905	883 472
Vatten och avlopp	490 296	394 384
Avfallshantering	160 517	158 171
Försäkringskostnader	137 416	124 152
Bevakningskostnader	4 083	5 198
Bredband	131 520	173 712
Kabel-TV	149 492	154 078
Förbrukningsinventarier	34 808	10 878
Förbrukningsmaterial	15 771	6 019
Kommunal fastighetsavgift	235 427	226 570
	3 132 612	3 733 167

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Hemsida	0	8 296
Porto	13 700	13 181
Bredband (föreningens eget)	8 640	6 720
Föreningsstämma/medlemsmöten	16 585	17 503
Föreningsgemensamma kostnader	9 787	164
Revisionsarvode	22 609	22 500
Ekonomisk förvaltning	208 466	198 290
Teknisk förvaltning	130 004	52 271
Bankkostnader	3 508	4 533
Juridisk konsultation	16 500	54 531
Underhållsplan	82 125	0
Övriga poster	26 996	35 698
Konsultarvoden	7 420	0
	546 340	413 687

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	209 606	199 041
Revisionsarvode intern revisor	4 000	4 000
Arvode valberedning	6 000	6 000
Övriga kostnader	1 000	0
Sociala avgifter	59 955	56 488
	280 561	265 529

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 953 426	38 953 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 953 426	38 953 426
Ingående avskrivningar	-20 328 716	-19 689 648
Årets avskrivningar	-639 068	-639 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 967 784	-20 328 716
Utgående redovisat värde	17 985 642	18 624 710
Taxeringsvärden byggnader	93 600 000	91 000 000
Taxeringsvärden mark	76 400 000	110 800 000
	170 000 000	201 800 000

Not 7 Pågående arbete

	2025-12-31	2024-12-31
Stamrenovering	722 504	0
	722 504	0

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	61 885	21 606
Avräkningskonto förvaltare	253 734	2 102 076
	315 619	2 123 682

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Städ	5 909	0
Ekonomisk förvaltning	45 671	43 536
Hemsida	4 010	0
Kabel-TV	37 718	37 373
Bredband	33 180	33 840
Försäkring	147 276	137 416
Fastighetsskötsel Nabo	0	17 662
Upplupen intäkt	0	14 000
Fastighetsförvaltning Riksbyggen	51 254	26 250
Securitas	1 451	0
Upplupna ränteintäkter	11 219	0
Ekonomisk förvaltning Riksbyggen	43 438	0
	381 126	310 077

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revision	19 000	19 000
Fastighetsel	17 958	14 090
Fjärrvärme	105 039	111 880
Avfallskostnader	2 159	20 348
Vatten och avfall	50 072	36 455
Förutbetalda avgifter och hyror	413 330	229 165
Pågående arbete	48 031	0
	655 589	430 938

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	31 510 000	31 510 000
	31 510 000	31 510 000

Årsredovisningen har beslutats 31 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Vivian Smits
Ordförande

Marianne Svensson

Sofia Nilsson

Michaela Gärdelyck

Ann Catrin Bertelsen

Johannes Prescott

Mikael Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Ellison
Auktoriserad revisor

Lennart Thorson
Revisor

Louise Lindberg
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_2rumsstandard.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-10 07:58:10

Dokumentet är undertecknat av:

	LILLY ANN-CATRINE BERTELSEN (19720101XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 08:18:55
	Björn Erik Lennart Ellison (19770430XXXX) Revisor	2026-04-10 07:58:10
	Vivian Smits (19741202XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 13:40:49
	MICHAELA GÄRDELYCK (19931230XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-05 13:07:47
	JOHANNES PRESCOTT (19950327XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-05 13:04:02
	MIKAEL BERGSTRÖM (19911204XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 08:52:41
	Ingrid Marianne Svensson (19541118XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 12:25:55
	SOFIA NILSSON (19830213XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-07 09:55:17
	LENNART THORSON (19700521XXXX) Revisor	2026-04-06 16:58:15
	LOUISE LINDBERG (19911231XXXX) Revisor	2026-04-05 13:46:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_2rumsstandard.pdf (180872 byte)

1A043175F180E3B3E994BF5A3AEF166AC2E85516B5656A1B3B45C63D259E634ECAB39629BBF83A0D703F
E4D22D7314DF331E587984A1DC62936365CFDD0D88DF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 2-rumsstandard

Org.nr. 757200-9715

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 2-rumsstandard för år 2025.

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 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Lekmannarevisorernas ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade 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. 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 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.

Lekmannarevisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 2-rumsstandard för år 2025 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Björn Ellison

Auktoriserad revisor

Lennart Thorson

Lekmannarevisor

Louise Lindberg

Lekmannarevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 07:57

SENT BY OWNER:

Björn Ellison • 27.03.2026 15:08

DOCUMENT ID:

Syh8kfNoWx

ENVELOPE ID:

SJslkzNsWe-Syh8kfNoWx

DOCUMENT NAME:

20251231 BRF 2-Rumsstandard RB.pdf

2 pages

SHA-512:

5245d2db31d4514fc1eab30a920bf60385124d7a0e73df
c561d600715fc968cdb7e416415a4c970bf6940de1fcee
b7ab8b86e0e7bc949b2c3f93aad20e7af08a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LOUISE LINDBERG	Signed	07.04.2026 12:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/12/31)
louise_lindberg@live.se	Authenticated	07.04.2026 12:01	Low	IP: 94.191.136.145
JAN OLOF LENNART THORSON	Signed	08.04.2026 08:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/05/21)
lennart.thorson@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 08:55	Low	IP: 80.253.97.155
Björn Erik Lennart Ellison	Signed	10.04.2026 07:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/04/30)
bjorn@trevirevision.se	Authenticated	10.04.2026 07:57	Low	IP: 62.20.31.82

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

Attachments

No attachments related to this 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