



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drotten 2 i Jönköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-17 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drotten 10	2016	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2020 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 6 005 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 005 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eino Hjort Af Ornäs	Ordförande
Jan Svensson	Styrelseledamot
Maja Eskilsson	Styrelseledamot
Niklas Edvard Hagelin	Styrelseledamot
Veronica Johansson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Jan Svensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sandra Hvitman Revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Besiktning och service av hissar

Planerade underhåll

2026 ● OVK

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	Jönköpings Energi
Fastighetsskötsel & Teknisk förvaltning	Axcell Fastighetspartner AB
Hemsida	Simply Brf AB
IMD el	Infometric
Internet	Telia
Serviceavtal hissar	Kone hissar AB
Tvättning avfallskärl	Kärltvätt Sverige AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Drottens Samfällighetsförening, med en andel på 46.5%.

Samfälligheten förvaltar garage med 145 parkeringsplatser, möjlighet till elbilsladdning, samt grön innergård med lekplats, gemensamhetslokal, bastu samt cykelförråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån som löpt ut har efter upphandling lagts om till rörlig räntesats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med Kone för service av hissarna.

Avtalet för internet och TV har omförhandlats, vilket resulterat i en ökning av hastigheten på internet från 100/100 till 1000/1000.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 27. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 746 865	5 379 773	4 769 697	4 752 932
Resultat efter fin. poster	-3 255 430	-3 324 490	-3 555 855	-2 592 188
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	1 663 700	1 357 700	1 065 200	772 700
Taxeringsvärde	204 000 000	195 000 000	195 000 000	195 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	777,5	728	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	77,9	87,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 204	14 437	14 517	14 614
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 204	14 437	14 517	14 614
Sparande / kvm totalyta, kr	119	111	43	230
Elkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	55	85
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	74	65	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	42	39	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	163	159	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,95	2,72	-
Räntekänslighet (%)	16,43	17,96	19,95	-

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 228 911 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

Föreningens kassaflöde för 2025 är negativt. Anledningen till detta är för att föreningen gjort en extraamortering på 700 000kr under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	214 160 000	-	-	214 160 000
Fond, yttre underhåll	1 357 700	-	306 000	1 663 700
Balanserat resultat	-11 404 130	-3 324 490	-306 000	-15 034 620
Årets resultat	-3 324 490	3 324 490	-3 255 430	-3 255 430
Eget kapital	200 789 080	0	-3 255 430	197 533 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 728 620
Årets resultat	-3 255 430
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-306 000
Totalt	-18 290 050

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-18 290 050

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 746 864	5 379 773
Övriga rörelseintäkter	3	2 859	823 069
Summa rörelseintäkter		5 749 724	6 202 842
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 036 958	-2 665 188
Övriga externa kostnader	8	-209 177	-230 503
Personalkostnader	9	-114 424	-108 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 972 900	-3 972 900
Summa rörelsekostnader		-6 333 459	-6 976 785
RÖRELSERESULTAT		-583 735	-773 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 524	16 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 675 220	-2 567 406
Summa finansiella poster		-2 671 695	-2 550 546
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 255 430	-3 324 490
ÅRETS RESULTAT		-3 255 430	-3 324 490

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	282 579 899	286 552 799
Summa materiella anläggningstillgångar		282 579 899	286 552 799
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		282 579 899	286 552 799
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 525	12 624
Övriga fordringar	12	1 023 626	1 720 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	203 802	174 279
Summa kortfristiga fordringar		1 258 953	1 907 247
Kassa och bank			
Kassa och bank		591	-494
Summa kassa och bank		591	-494
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 259 544	1 906 753
SUMMA TILLGÅNGAR		283 839 442	288 459 552

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 160 000	214 160 000
Fond för yttre underhåll		1 663 700	1 357 700
Summa bundet eget kapital		215 823 700	215 517 700
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 034 620	-11 404 130
Årets resultat		-3 255 430	-3 324 490
Summa ansamlad förlust		-18 290 050	-14 728 620
SUMMA EGET KAPITAL		197 533 650	200 789 080
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	40 994 457	42 573 173
Summa långfristiga skulder		40 994 457	42 573 173
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	44 300 090	44 122 310
Leverantörsskulder		186 557	199 585
Skatteskulder		82 831	85 623
Övriga kortfristiga skulder		265	5 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	741 593	684 602
Summa kortfristiga skulder		45 311 336	45 097 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 839 442	288 459 552

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-583 735	-773 944
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 972 900	3 972 900
	3 389 165	3 198 956
Erhållen ränta	3 524	16 860
Erlagd ränta	-2 647 379	-2 603 074
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	745 310	612 742
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 547	56 521
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 417	-60 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	715 179	608 769
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 400 936	-478 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 936	-478 180
ÅRETS KASSAFLÖDE	-685 757	130 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 640 975	1 510 386
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	955 219	1 640 975

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drotten 2 i Jönköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 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, el, 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:

Hissar	2,86 %
Balkonger	1,00 %
Byggnad	4,00 %
Yttertak	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Dörrar & portar	1,67 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Stomme och grund	1,00 - 2,00 %
El	2,00 %
Ventilation	3,33 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 759 484	4 447 932
Samfällighetsavgift, ej moms	440 942	437 932
Hysesintäkter förråd	13 601	10 869
Bredband	201 912	201 912
El	19 176	19 176
El, moms	220 083	174 759
Övernattnings-/gästlägenhet	25 150	32 550
Pantsättningsavgift	19 932	12 033
Överlåtelseavgift	21 388	22 928
Administrativ avgift	2 744	1 519
Andrahandsuthyrning	22 456	18 164
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	5 746 864	5 379 773

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	859	6 836
Försäkringsersättning	0	816 233
Återbäring försäkringsbolag	2 000	0
Summa	2 859	823 069

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	204 472	196 328
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 639	1 080
Besiktningar	83 263	0
Hissbesiktning	9 261	0
Gemensamma utrymmen	100	100
Sophantering	0	5 794
Serviceavtal	91 215	94 908
Förbrukningsmaterial	340	18 380
Summa	394 290	316 590

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	7 149	0
VVS	26 833	5 510
Hissar	42 438	620 907
Vattenskada	20 329	275 444
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 063
Summa	96 749	902 924

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	319 214	285 099
Uppvärmning	445 705	442 455
Vatten	273 941	249 306
Sophämtning/renhållning	168 609	167 753
Summa	1 207 469	1 144 613

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 798	67 617
Bredband	190 633	190 632
Fastighetsskatt	40 019	42 812
Summa	338 450	301 061

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	7 377	11 432
Tele- och datakommunikation	3 743	4 271
Inkassokostnader	525	5 259
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	11 936	0
Revisionsarvoden extern revisor	26 125	24 375
Styrelseomkostnader	0	2 052
Föreningskostnader	3 488	4 393
Förvaltningsarvode enl avtal	102 655	97 978
Överlåtelsekostnad	23 521	25 794
Pantsättningskostnad	14 112	14 325
Korttidsinventarier	564	0
Administration	6 644	4 798
Konsultkostnader	8 488	35 825
Summa	209 177	230 503

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	87 070	82 331
Arbetsgivaravgifter	27 354	25 864
Summa	114 424	108 195

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 675 175	2 567 137
Dröjsmålsränta	45	166
Övriga räntekostnader	0	103
Summa	2 675 220	2 567 406

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	304 099 760	304 099 760
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	304 099 760	304 099 760
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 546 961	-13 574 061
Årets avskrivning	-3 972 900	-3 972 900
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 519 861	-17 546 961
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	282 579 899	286 552 799
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>74 504 440</i>	<i>74 504 440</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	168 000 000	156 000 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	39 000 000
Summa	204 000 000	195 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66 997	66 939
Momsavräkning	2 001	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 936
Transaktionskonto	549 166	574 903
Borgo räntekonto	405 462	1 066 567
Summa	1 023 626	1 720 345

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 939	0
Förutbet fast skötsel	51 899	51 118
Förutbet försäkr premier	57 307	27 113
Förutbet vatten	23 640	28 563
Förutbet bredband	47 658	47 658
Upplupna intäkter	20 359	19 827
Summa	203 802	174 279

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-08-31	3,17 %	14 609 706	14 683 958
Danske Bank	2028-08-31	4,62 %	27 783 991	27 963 467
Danske Bank	2027-03-31	2,85 %	13 686 950	14 683 958
Danske Bank	Rörligt	2,48 %	29 213 900	29 364 100
Summa			85 294 547	86 695 483
Varav kortfristig del			44 300 090	44 122 310

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 81 789 867 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	500	505
Uppl kostn el	35 244	36 208
Uppl kostnad Värme	65 973	68 278
Uppl kostn räntor	207 579	179 739
Uppl kostnad Sophämtning	9 470	2 646
Förutbet hyror/avgifter	422 827	397 226
Summa	741 593	684 602

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	174 000 000	174 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes 8% fr.o.m 2026-01-01. Hissarnas nödtelefoni har uppgraderats till 4G i enlighet med kommande lagstiftning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

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

Jönköping

Eino Hjort Af Ornäs
Ordförande

Jan Svensson
Styrelseledamot

Maja Eskilsson
Styrelseledamot

Niklas Edvard Hagelin
Styrelseledamot

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

BDO Göteborg AB
Sandra Hvitman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 10:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 13:03

DOCUMENT ID:

H1NerGoJMI

ENVELOPE ID:

ByVgrMiJGI-H1NerGoJMI

DOCUMENT NAME:

Brf Drotten 2 i Jönköping, 769629-7063 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

d2c5da9882ad984b5592a79ce12606eaac01124196e12f
89eac7b05d992fefee467fe1d19953d55c358d67329884
92c4587433e7d3c64c32f3abf16337cb999c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS EDVARD HAGELIN niklas.hagelin@lfj.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:17 20.05.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.141.5
2. Maja Elna Eskilsson maja.eskilsson@live.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:28 20.05.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.209.116
3. JAN SVENSSON svenssonjan1959@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 00:32 21.05.2026 00:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.170.242
4. EINO HJORT AF ORNÄS einohjort@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:47 21.05.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.228
5. Sandra Clara Ellen Hvitman sandra.hvitman@bdo.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:05 21.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.228.251.88

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

📎 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Drotten 2 i Jönköping
Org.nr. 769629-7063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drotten 2 i Jönköping 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Brf Drotten 2 i Jönköping 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 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.

Jönköping den dag som framgår av elektronisk underskrift

BDO Göteborg AB

Sandra Hvitman

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 10:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2026 13:03

DOCUMENT ID:

HkEIBfoJfg

ENVELOPE ID:

B1xNxHfiyGI-HkEIBfoJfg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Drotten 2.pdf

2 pages

SHA-512:

3848a3d82b9c94b88c234718586e155e97aaf85147834
8b68b009f18e9d969d8d4a09a7898528d6d50480d2b58
63721d07ce987e36bf757432cab257a75be76c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Clara Ellen Hvitman	Signed	21.05.2026 10:04	eID	Swedish BankID
sandra.hvitman@bdo.se	Authenticated	21.05.2026 10:01	Low	IP: 81.228.251.88

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

Attachments

No attachments 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

 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