



# ÅRSREDOVISNING 2019

BRF FORELLEN 2

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Forellen 2 i Tranås

Org. nr. 769609-7430

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

If you don't understand Swedish, ask someone to help you read this document.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1972 på fastigheten Forellen 2 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns två bostadshus med adresserna Beckhemsvägen 39-44.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1 rok	39 m <sup>2</sup>
		6 st	2 rok	62 m <sup>2</sup>
		2 st	2 rok	64 m <sup>2</sup>
		1 st	3 rok	117 m <sup>2</sup>
		16 st	3 rok	76 m <sup>2</sup>
		6 st	4 rok	94 m <sup>2</sup>
		2 st	4 rok	88 m <sup>2</sup>
		2 st	6 rok	152 m <sup>2</sup>

39 st

3032 m<sup>2</sup>

AK

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### ***Underhåll***

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Bytt ut lekutrustning på gården (2018)
- Bytt termostatventiler i lägenheter (2018)
- Bytt badrumsfönster (2016)
- Tilläggsisolering på gavel nr 42 (2016)

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har under året gjort följande större underhållsåtgärder:

- Målning av fasader och renovering av balkonger
- Byte av lås och termostater
- Lagning av tvättmaskin

De närmsta åren planerar styrelsen dock för följande större åtgärder:

- Återplantering av växter
- Iordningställande av uteplatser på bottenvåningen

### ***Aktiviteter***

Föreningen har haft vår- och höststädning på gården.

### ***Ekonomi***

Avgifterna höjdes 2019-01-01 med 5 % samt 2019-07-01 med ytterligare 15%. Sedan styrelsen behandlat budgeten 2020 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10 %, varav 4 % är värmavgift, från och med 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 570 kr/kvm.

Styrelsens ambition är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. *PK*

## Medlemsinformation

### **Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-25. På stämman deltog 18 (21) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 50 (49) medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Barbro Karlsson	Ordförande (fr.o.m sept)
Toril Domås	Ordförande (t.o.m sept, avliden)
Birgitte Pettersson	sekreterare
Bernt Reuber	ledamot
Jonny Jonsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Birgitte Pettersson och Barbro Karlsson samt suppleanten Jonny Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Roman Boryschuk vald av föreningen, samt Arthur Kozak från BoRevision AB vald av stämman.

Valberedning har varit Leif Domås (sammankallande) och Wiggo Hansen.

AK

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 657	1 506	1 448	1 362	1 183	1 104
Res. efter finansiella poster, tkr	248	304	169	291	176	-4
Soliditet, %	21	41	56	34	32	25
Balansomslutning, tkr	11 184	5 254	5 156	4 876	4 334	4 846
Eget kapital, tkr	2 395	2 146	1 842	1 673	1 382	1 211
Taxeringsvärde, tkr	17 580	14 660	14 660	14 660		
- varav byggnad, tkr	13 400	12 000	12 000	12 000		
Underhållsfond tkr	553	424	365			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	492	436	415	415	342	320
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 468	883	949	982	883	906
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	23	16	21			
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	43	19	20			

## Förändringar i eget kapital

	Uppl		Underh.-	Balanserat	Årets
	Insatser	avgifter	fond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	900 000	138 466	423 522	379 922	304 258
Resultatdisp. Enl stämma 2018				304 258	-304 258
Avsättning enl plan 2019			140 000	-140 000	
Ianspråk yttre fond 2019			-10 832	10 832	
Årets resultat					248 380
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>900 000</b>	<b>138 466</b>	<b>552 690</b>	<b>555 011</b>	<b>248 380</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	555 011
Årets resultat	248 380
	803 391

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	803 391
	803 391

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 552 690 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

PK

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 656 889	1 506 328
Summa rörelsens intäkter		1 656 889	1 506 328
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 023 305	-881 546
Periodiskt underhåll		-10 832	-81 563
Övriga externa kostnader	Not 3	-18 544	-18 438
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-81 682	-82 108
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-203 821	-90 821
Summa rörelsens kostnader		-1 338 184	-1 154 476
<b>Rörelseresultat</b>		<b>318 705</b>	<b>351 852</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 359	-47 614
Summa finansiella poster		-70 325	-47 594
<b>Årets resultat</b>		<b>248 380</b>	<b>304 258</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		248 380	304 258
Reservering till fond för yttre underhåll		-140 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		10 832	81 563
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>119 212</b>	<b>385 821</b>

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6

8 567 023

3 120 844

Mark

783 000783 0009 350 0233 903 844

Summa anläggningstillgångar

9 350 0233 903 844**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

64 610

19 602

Övriga fordringar

Not 7

123 673

124 369

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

82 68774 558

270 970

218 529

*Kassa och bank*

Kassa och bank

1 563 2391 132 102

1 563 239

1 132 102

Summa omsättningstillgångar

1 834 2091 350 631**Summa tillgångar****11 184 232****5 254 475**



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	900 000	900 000
Upplåtelseavgifter	138 466	138 466
Fond för yttre underhåll	552 690	423 522
	<u>1 591 156</u>	<u>1 461 988</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	555 011	379 922
Årets resultat	248 380	304 258
	<u>803 391</u>	<u>684 179</u>

Summa eget kapital

2 394 548      2 146 168**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 9	<u>7 483 882</u>	<u>2 677 582</u>
		7 483 882	2 677 582

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 9	168 750	100 000
Leverantörsskulder		903 513	117 976
Skatteskulder		10 412	3 665
Övriga skulder	Not 10	4 064	314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>219 063</u>	<u>208 770</u>
		1 305 802	430 725

Summa skulder

8 789 684      3 108 307**Summa eget kapital och skulder****11 184 232**      **5 254 475**

PK

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,64
Ombyggnader	2,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

AK

2019-01-01 2018-01-01

**Uppskattningar och bedömningar****Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not	Titel	2019-01-01	2018-01-01
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	1 492 386	1 322 124
	Hyror	18 000	14 000
	Elintäkter	7 866	0
	Värmeintäkter	124 455	123 531
	Övriga intäkter	14 182	46 873
	<b>Bruttoomsättning</b>	<b>1 656 889</b>	<b>1 506 528</b>
	Hysesbortfall	0	-200
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	76 518	74 020
	Reparationer	83 138	26 613
	El	39 221	42 787
	Uppvärmning	263 832	255 983
	Vatten	96 000	96 000
	Sophämtning	47 004	51 355
	Kabel-TV, internet	83 071	83 072
	Övriga avgifter	50 257	47 695
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	52 740	40 316
	Förvaltningsarvoden	102 206	89 175
	Övriga driftskostnader	129 319	74 530
	<b>Totalt</b>	<b>1 023 305</b>	<b>881 546</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	12 106	12 000
	Medlemsavgifter	6 438	6 438
	<b>Totalt</b>	<b>18 544</b>	<b>18 438</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	60 000	60 000
	Revisorsarvode	0	2 000
	Löner och andra ersättningar	0	6 533
	Sociala kostnader	13 682	13 575
		73 682	82 108
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	8 000	0
		8 000	0
	<b>Totalt</b>	<b>81 682</b>	<b>82 108</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	203 821	90 821
	<b>Totalt</b>	<b>203 821</b>	<b>90 821</b>



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2091

1972

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

3 501 000

3 441 000

Årets investeringar

5 650 000

60 000

Årets försäljning/ uttrangering

-50 052

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 100 948

3 501 000

Ingående ackumulerade avskrivningar

-380 156

-289 335

Årets avskrivningar

-203 821

-90 821

Årets försäljning/uttrangering

50 052

0

Utgående avskrivningar

-533 925

-380 156

**Utgående bokfört värde****8 567 023****3 120 844**

Taxeringsvärde för Forellen 2

Byggnad - bostäder

13 400 000

12 000 000

13 400 000

12 000 000

Mark - bostäder

4 180 000

2 660 000

4 180 000

2 660 000

Taxeringsvärde totalt

17 580 000

14 660 000

**Not 7 Övriga fordringar**

Skattekonto

621

619

Övriga fordringar

123 052

123 750

**123 673****124 369****Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82 687

74 558

**82 687****74 558****Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	34682275	1,51%	2020-01-28	1 474 791	0
SE-Banken Bolån	39653273	1,58%	2020-02-28	1 202 841	100 000
Swedbank Hypotek	150-060-0462325	1,59%	2020-01-28	3 000 000	18 750
Swedbank Hypotek	2951668405	1,63%	2020-06-28	1 975 000	50 000
				7 652 632	168 750

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**7 483 882**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 808 882

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**168 750****100 000****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

8 375 000

3 375 000

Varav obelånade

0

0



<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	4 064	314
	<b>4 064</b>	<b>314</b>
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	15 580	5 032
Övriga upplupna kostnader	90 752	104 252
Förutbetalda hyror och avgifter	112 731	99 486
	<b>219 063</b>	<b>208 770</b>

AK



**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

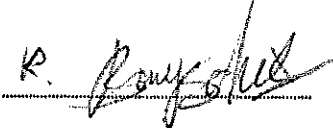
Tranås 27/3 2020

  
Barbro Karlsson


  
Bernd Reuber

  
Birgitte Pettersson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Roman Boryschuk

Av föreningen vald revisor



**Arthur Kozak**  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Forellen 2, org.nr. 769609-7430

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forellen 2 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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 kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

PK

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Forellen 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggt 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.

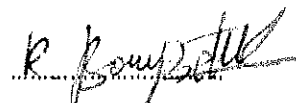
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Tranås den 8/14 2020



Arthur Kozak  
BoRevision AB



Roman Boryschuk  
Förtroendevald revisor