



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Forellen nr 1 i Tyringe

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Forellen nr 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

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.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1962 på fastigheten Forellen 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Finlandsgatan 4 A-B, 6 A-C, 8 A-B i Tyringe.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	12	379
2	30	1 625
3	18	1 180
	60	3 184

Lokaler, hyresrätt	7
Garage	12
Parkeringsplatser	21

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-02, varvid 30 röstberättigade medlemmar deltog via poströstning.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Björn Källberg	ordförande, sekreterare	vald till 2022
Anna Carlsson	vice ordförande	vald till 2022
Annika Eriksson	styrelseledamot	vald till 2022
Carita Hofvander	styrelseledamot	vald till 2022, avgått
Jan-Peter Östberg	styrelseledamot	vald till 2022
Kimeta Lind	styrelseledamot	vald till 2022
Pia Abrahamsson	styrelseledamot	vald till 2022, avgått

Av föreningen vald revisor har varit Steneric Svensson, PESE Företagsservice HB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Lars-Christian Steinsvik och Marzena Topczynski.





Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Vattenfall	elavtal
E.ON	elavtal, nät
Hässelholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Telia Sverige AB	kabel-TV
Telia Sverige AB	bredband, fiber 100/100
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Fr o m 2019-10-21 har bostadsrätter tillgång till Telia fiber bredband 100/100. Föreningen har betalat avgiften till till och med 2020. Från januari 2021 läggs en avgift på 150 kr/lägenhet för bredbandet. Avtalet sträcker sig till 2025-09-1'

Radonmätning utförd år 2020.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll är utförd år 2020.

Energibesiktning är utförd år 2016.

PCB inventering är utförd år 2009.

Gemensamhetsutrymmen m.m.

Samlingslokal; källaren 8 B

Skyddsrum; källaren 6 C

Tvättstuga; källaren 6 A - 6 B.

Hobbyrum; källaren 6 A - 6 B, med arbetsbänk, motionscykel.

Visst avfall; källaren 6 A – 6 B, hobbyrum lampor, lysrör, batterier, matolja och mindre elavfall.

Uteplats / grillplats. Gården. Gården har rabarber, äpplen som boende kan plocka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 6 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Uppsättning av 60 nya större inglasade balkonger/altaner.

Plattsättning mellan och runt altaner och vid uteplats och husgavlar.

Markarbeten och fyllnad i trädgården.

Lagning av dränering.

Ny mangel till torkrummet.

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

Byte fönster, utfört år 2000.

Byte tak, utfört år 2005-2007.

Installation av Telia fibernät för Tv och bredband, utfört år 2012.

Stambyte/badrensrenovering, utfört år 2012.

Nya ledningar för primärvärme, utfört år 2013.

Installation av branddörrar i källarplan, utfört år 2015.

Byte passagesystem, utfört år 2017.

Byte garageportar, utfört år 2018.

Byte fjärrvärmepump, utfört år 2018.

Järnband på del av tegelfasad för att säkra den från att falla, utfört år 2019.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande underhåll:

Rensning av avloppsledningar, dagvattenledning, spillvattenledning samt stamspolning av avlopp planeras år 2023.

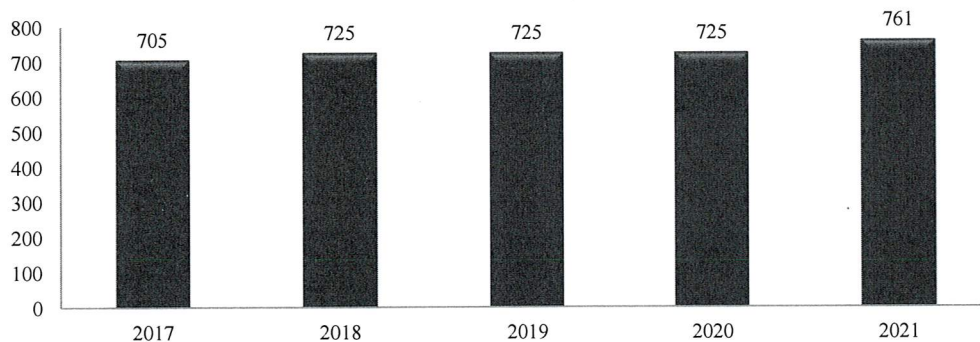
Översyn sopstationer planeras år 2023.

Fasadunderhåll planeras år 2024.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 761 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 806 225 kr. Under året har föreningen amorterat 333 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	66
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	66

Under året har, baserat på kontraktsdatum, sju bostadsrätter överlåtits (förra året överläts sju bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



**Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 602	2 373	2 378	2 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	341	475	551	779
Eget kapital, tkr	5 832	5 491	5 016	4 465
Taxeringsvärde, tkr	12 286	12 286	12 286	9 751
-varav byggnad, tkr	9 900	9 900	9 900	7 699
Soliditet, %	26%	26%	40%	36%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	761	725	725	725
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 964	4 252	2 264	2 323
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	64	51	33	30
Räntekänslighet, %	7%	6%	3%	3%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	129%	110%	59%	76%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	156	68	68	68
Sparande/m ² byggnadsyta	280	217	311	357
Energikostnad/m ² byggnadsyta	188	179	172	169

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 900	38 696	903 016	3 911 307	475 177	5 491 096
Balanseras i ny räkning				475 177	-475 177	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			107 000	-107 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-56 570	56 570		0
Årets resultat					341 111	341 111
Belopp vid årets utgång	162 900	38 696	953 446	4 336 054	341 111	5 832 207

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 386 484
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-107 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	56 570
Årets resultat	341 111
Summa till stämmans förfogande	4 677 165

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 677 165
-------------------------	-----------



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 602 266	2 373 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 986	67 738
Summa rörelseintäkter		2 634 252	2 441 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 268 314	-1 223 172
Underhåll enligt plan	Not 5	-56 570	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-56 269	-102 752
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-213 197	-260 741
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-495 407	-215 081
Summa rörelsekostnader		-2 089 757	-1 801 746
Rörelseresultat		544 495	639 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		24	5 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 408	-169 582
Summa finansiella poster		-203 384	-164 147
Årets resultat		341 111	475 177

**Balansräkning** 2021-12-31 2020-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	21 459 198	7 938 464
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	10 071 559
Summa materiella anläggningstillgångar		21 459 198	18 010 023

Summa anläggningstillgångar

21 459 198 **18 010 023****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		-301	-50
Kundfordringar		4 531	0
Avräkningskonto HSB		0	103 449
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 629	10 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 771	42 608
Summa kortfristiga fordringar		65 630	156 615

Kassa och bank

Bank	Not 13	692 743	2 686 601
Summa kassa och bank		692 743	2 686 601

Summa omsättningstillgångar

758 373 **2 843 215****Summa tillgångar**

22 217 571 **20 853 238**

**Balansräkning** 2021-12-31 2020-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	162 900	162 900
Reservfond	38 696	38 696
Fond för yttre underhåll	953 446	903 016
Summa bundet eget kapital	1 155 042	1 104 612

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 336 054	3 911 307
Årets resultat	341 111	475 177
Summa fritt eget kapital	4 677 165	4 386 484

Summa eget kapital**5 832 207 5 491 096****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 525 600	13 243 375
Summa långfristiga skulder		2 525 600	13 243 375

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		13 280 625	296 500
Medlemmarnas inre fond	Not 15	63 172	67 992
Leverantörsskulder		144 827	1 423 128
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 680	12 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	22 855	23 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	344 604	295 513
Summa kortfristiga skulder		13 859 764	2 118 767

Summa skulder**16 385 364 15 362 142****Summa eget kapital och skulder****22 217 571 20 853 238**



Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	544 495	639 324
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	495 407	215 081
	<u>1 039 902</u>	<u>854 405</u>
Erhållen ränta	24	5 435
Erlagd ränta	-203 408	-169 582
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>836 518</u>	<u>690 258</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 464	-13 986
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	11 740 997	-1 886 732
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>12 565 051</u>	<u>-1 210 460</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 944 582	-10 071 559
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-3 944 582</u>	<u>-10 071 559</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-10 717 775	9 625 375
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-10 717 775</u>	<u>9 664 071</u>
Årets kassaflöde	-2 097 306	-1 617 948
<i>Likvida medel vid årets början</i>	2 790 049	4 446 693
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>692 743</u>	<u>2 828 745</u>
	-2 097 306	-1 617 948

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 423 231	2 307 816
	Hysesintäkt lokaler	10 513	10 073
	Hysesintäkt garage och bilplatser	46 900	48 350
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 322	6 853
	Övriga fakturerade kostnader	300	240
		<u>2 602 266</u>	<u>2 373 332</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	43 704
	Övrigt	31 986	24 034
		<u>31 986</u>	<u>67 738</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-174 581	-129 854
	El	-65 382	-69 931
	Uppvärmning	-406 782	-377 886
	Vatten	-125 418	-121 115
	Renhållning	-66 253	-68 699
	TV, bredband, iptelefoni	-204 643	-194 108
	Förvaltningskostnader	-152 823	-186 684
	Försäkringar	-34 500	-33 784
	Fastighetsskatt	-37 558	-37 558
	Övriga driftskostnader	-375	-3 553
		<u>-1 268 314</u>	<u>-1 223 172</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-35 081	0
	Underhåll installationer	-21 489	0
		<u>-56 570</u>	<u>0</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-3 375	-2 875
	Övriga förvaltningskostnader	-5 431	-10 825
	Kostnader överlåtelse och pant	-14 780	-9 788
	Föreningsverksamhet	-3 500	-1 500
	Kontorsutrustning och -material	-1 481	-1 314
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-22
	Konsulter	-24 638	-69 638
	Förbrukningsinventarier	-2 618	-6 264
	Stämma och styrelse	-445	-526
		<u>-56 269</u>	<u>-102 752</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-23 800	-23 564
	Löner för anställda	-136 948	-168 907
	Övriga arvoden	-17 687	-19 832
	Övriga personalkostnader	-291	-266
	Sociala avgifter	-34 471	-48 171
		<u>-213 197</u>	<u>-260 741</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-495 407	-215 081
		<u>-495 407</u>	<u>-215 081</u>

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.

	Anskaffn.vär	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	12 138 268	-4 626 378	-192 173	1962-2081	7 319 717
Ursprunglig mark	60 000				60 000
Fastighetsförbättringar	458 214	-91 640	-22 911	2017-2036	343 663
Balkonginglasning	14 016 141	0	-280 323	2021-2070	13 735 818
Byggnader	26 672 623	-4 718 018	-495 407		21 459 198

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 596 482	12 596 482
Årets investering byggnader	14 016 141	0
Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 672 623	12 656 482

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 718 018	-4 502 937
Årets avskrivningar byggnader	-495 407	-215 081
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 213 425	-4 718 018

Utgående redovisat värde

	21 459 198	7 938 464
Redovisade värden byggnader	21 399 198	7 878 464
Redovisade värden mark	60 000	60 000

Fastighetsbeteckning: Forellen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	9 800 000	2 386 000	12 186 000	12 186 000
		9 800 000	2 386 000	12 186 000	12 186 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	17 200 000	17 200 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 200 000	17 200 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	10 071 559	0
Årets Investering	0	10 071 559
Omklassificering till Byggnader och mark	-10 071 559	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	10 071 559

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	18 629	10 608
	18 629	10 608

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	8 658	8 528
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 113	34 080
	42 771	42 608



Not 13 Bank		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	692 743	2 686 601
	<u>692 743</u>	<u>2 686 601</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,52%	2022-06-30	6 361 875	110 500
Danske Bank	1,09%	2022-11-30	6 881 550	186 050
Danske Bank	1,09%	2023-03-31	2 562 800	37 200
			<u>15 806 225</u>	<u>333 750</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2 525 600

Nästa års amortering av långfristig skuld 37 200

Lån som ska konverteras inom ett år 13 243 425

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 13 280 625

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 335 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 137 475

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	67 992	72 575
Uttag	-4 820	-4 583
	<u>63 172</u>	<u>67 992</u>

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 680	12 110
	<u>3 680</u>	<u>12 110</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	9 951	10 778
Arbetsgivaravgifter	6 865	8 555
Övriga kortfristiga skulder	6 039	4 191
	<u>22 855</u>	<u>23 524</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	72 946	67 060
Upplupna räntekostnader	6 819	11 187
Upplupen revision	3 500	3 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	221 016	213 766
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 323	0
	<u>344 604</u>	<u>295 513</u>

Tyringe 25 / 4 2022
Anna Karlsson
Annika Eriksson
Björn Källberg
Jan-Peter Östberg
Kimeta Lind

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-07-24

Steneric Svensson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

till föreningsstämman i BRF Forellen

Org nr 737000-0320

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i BRF Forellen för räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med så god säkerhet som möjligt försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort, när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tyringe 24 april 2022



Steneric Svensson
Revisor i brf Forellen

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 avgiftsfördringar, 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.

TOMTRÄTT

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

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.

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.