

# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Forellen nr 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Forellen nr 1 med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-0320 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Forellen 8	1057-12-31	1962

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelsearvode. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	garageplatser	177
21	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	0
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3183
<b>Totalt 99 objekt</b>		<b>3360</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 30 st 2 rok, 18 st 3 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Håkan Thell	Ordförande	2022-05-22
Jan-Peter Östberg	Ledamot	2022-05-22
Monica Ero	Ledamot	2022-05-22
Annika Eriksson	Ledamot	2022-05-22
Anna Karlsson	Ledamot	2022-05-22
Per Wilhelmsson	Ledamot	2022-05-22
Patrik Ask	Ledamot	2022-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Håkan Thell, Anna Karlsson.

Firman tecknas enligt ovan av förening.

Revisorer har varit: Steneric Svensson, PESE Företagsservice HB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Lars-Erik Steinsvik och Marzena Topczynskja, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22. På stämman deltog 7 närvarande samt 12 poströstande medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 13 september 2022 .

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 2025-09-17.

Radonmätning utförd år 2020. OVK,

Obligatorisk ventilationskontroll är utförd år 2020.

Energibesiktning är utförd år 2016

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Byte fönster
2005-2007	Byte tak
2012	Stambyte med badrumsrenovering
2013	Ny ledning för primärvärme
2015	Branddörrar i källarplan
2017	Passagesystem
2018	Byte av garageportar och fjärrvärmepump
2019	Järnband på fasad för att säkra den för att falla ut.
2021	Inglasning av balkonger och altaner

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av sophus
2023	Byte av ytterbelysning

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	383	281	196	311	357
Skuldsättning, kr/kvm	4 861	4 966	4 254	2 264	2 323
Räntekänslighet, %	6	7	6	3	3
Energikostnad, kr/kvm	185	188	179	172	169
Driftskostnad, kr/kvm	360	398	384	295	269
Årsavgifter, kr/kvm	769	761	725	725	725
Totala intäkter, kr/kvm	860	828	767	747	747
Nettoomsättning, tkr	2 626	2 602	2 373	2 378	2 379
Resultat efter finansiella poster, tkr	664	341	407	551	779
Soliditet, %	29	26	26	40	36

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	162 900	0	0	162 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	953 446	0	47 318	1 000 764
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 116 346</b>	<b>0</b>	<b>47 318</b>	<b>1 163 664</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 336 054	341 111	-8 622	4 668 543
Årets resultat, kr	341 111	-341 111	663 547	663 547
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 677 165</b>	<b>0</b>	<b>654 925</b>	<b>5 332 090</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 793 511</b>	<b>0</b>	<b>702 243</b>	<b>6 495 754</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 378 kr. Reservfonden på 38 696 kr är ombokad till Underhållsfonden.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 677 165
Årets resultat, kr	663 547
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	69 378
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 332 090</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 332 090</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 626 360	2 602 266
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 650	31 986
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 736 010</b>	<b>2 634 252</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 145 321	-1 268 314
Underhåll enligt plan	Not 5	-69 378	-56 570
Övriga externa kostnader	Not 6	-36 271	-56 269
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-80 524	-213 197
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-486 827	-495 407
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 818 321</b>	<b>-2 089 757</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>917 689</b>	<b>544 495</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 183	-203 408
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-254 142</b>	<b>-203 384</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>663 547</b>	<b>341 111</b>

h

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 972 371	21 459 198
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 972 371</u>	<u>21 459 198</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>20 972 371</u>	<u>21 459 198</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-1	-301
Kundfordringar		0	4 531
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	13 977	18 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	43 261	42 771
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>57 237</u>	<u>65 630</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	1 368 003	692 743
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 368 003</u>	<u>692 743</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 425 240</u>	<u>758 373</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>22 397 610</u>	<u>22 217 571</u>

h



## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	162 900	162 900
Reservfond	0	38 696
Fond för yttre underhåll	1 000 764	953 446
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 163 664</b>	<b>1 155 042</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 668 543	4 336 054
Årets resultat	663 547	341 111
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 332 090</b>	<b>4 677 165</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 495 754</b>	<b>5 832 207</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 650 075	2 525 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 650 075</b>	<b>2 525 600</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 822 100	13 280 625
Medlemmarnas inre fond	Not 14 63 172	63 172
Leverantörsskulder	64 080	144 827
Aktuell skatteskuld	Not 15 11 283	3 680
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 10 037	22 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 281 109	344 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 251 782</b>	<b>13 859 764</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>15 901 857</b>	<b>16 385 364</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>22 397 610</b>	<b>22 217 571</b>

h

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	917 689	544 495
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	486 827	495 407
Övriga poster	0	0
	<u>1 404 516</u>	<u>1 039 902</u>
Erhållen ränta	41	24
Erlagd ränta	-238 707	-203 408
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 165 850</u>	<u>836 518</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 393	-12 464
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-164 933	11 740 997
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 009 310</u>	<u>12 565 051</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-3 944 582
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-3 944 582</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-334 050	-10 717 775
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-334 050</u>	<u>-10 717 775</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>675 260</b>	<b>-2 097 306</b>
Likvida medel vid årets början	692 743	2 790 049
Likvida medel vid årets slut	<u>1 368 003</u>	<u>692 743</u>
	<b>675 260</b>	<b>-2 097 306</b>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### 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.

#### Beskattning

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.

h

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 447 496	2 423 231
Hysesintäkt lokaler	11 450	10 513
Hysesintäkt garage och bilplatser	47 000	46 900
Hysesintäkt övrigt	20	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	108 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 314	13 322
Övriga fakturerade kostnader	80	300
	<b>2 626 360</b>	<b>2 602 266</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	108 445	0
Övrigt	1 205	31 986
	<b>109 650</b>	<b>31 986</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-44 128	-174 581
El	-77 705	-65 382
Uppvärmning	-383 390	-406 782
Vatten	-128 587	-125 418
Renhållning	-68 916	-66 253
TV, bredband, iptelefoni	-157 564	-204 643
Förvaltningskostnader	-192 777	-152 823
Försäkringar	-36 201	-34 500
Fastighetskatt	-50 326	-37 558
Övriga driftskostnader	-5 728	-375
	<b>-1 145 321</b>	<b>-1 268 314</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll tvättstuga	0	-35 081
Underhåll installationer	-54 378	-21 489
Underhåll övrigt	-15 000	0
	<b>-69 378</b>	<b>-56 570</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-3 375	-3 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 605	-5 431
Kostnader överlåtelse och panter	-14 572	-14 780
Föreningsverksamhet	0	-3 500
Kontorsutrustning och -material	-683	-1 481
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-130	0
Konsulter	-7 875	-24 638
Förbrukningsinventarier	0	-2 618
Stämma och styrelse	-1 500	-445
Kundförluster m m	-4 531	0
	<b>-36 271</b>	<b>-56 269</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har en anställd vaktmästare		
Arvode till styrelsen	-23 285	-23 800
Löner för anställda	-34 746	-136 948
Övriga arvoden	-13 802	-17 687
Övriga personalkostnader	-59	-291
Sociala avgifter	-8 632	-34 471
	<b>-80 524</b>	<b>-213 197</b>

---

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-486 827	-495 407
	<u>-486 827</u>	<u>-495 407</u>

---

4

	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081					
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 612 623	12 596 482			
Årets investering byggnader	0	14 016 141			
Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000			
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 672 623</b>	<b>26 672 623</b>			
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående avskrivningar byggnader	-5 213 425	-4 718 018			
Årets avskrivningar byggnader	-486 827	-495 407			
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 700 252</b>	<b>-5 213 425</b>			
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 972 371</b>	<b>21 459 198</b>			
Redovisade värden byggnader	20 912 371	21 399 198			
Redovisade värden mark	60 000	60 000			
<b>Fastighetsbeteckning:</b>					
<b>Taxeringsvärde</b>					
	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1962	13 200 000	3 182 000	16 382 000	12 186 000
Lokaler		118 000	0	118 000	100 000
		<b>13 318 000</b>	<b>3 182 000</b>	<b>16 500 000</b>	<b>12 286 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>				2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning				17 200 000	17 200 000
varav i eget förvar				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>17 200 000</b>	<b>17 200 000</b>
<b>Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>					
Skattekonto	13 977	18 629			
	<b>13 977</b>	<b>18 629</b>			
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
Förutbetald försäkring	9 181	8 658			
Förutbetald kabel-TV och bredband	34 080	34 113			
	<b>43 261</b>	<b>42 771</b>			
<b>Not 12 BANK</b>					
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 368 003	692 743			
	<b>1 368 003</b>	<b>692 743</b>			

2022-12-31

2021-12-31

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,09%	2023-03-31	2 525 600	37 200
Danske Bank	2,69%	2024-09-30	6 251 075	110 500
Danske Bank	1,09%	2023-05-31	6 695 500	186 000
			<b>15 472 175</b>	<b>333 700</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 140 575**

Nästa års amortering av långfristig skuld 110 500

Lån som ska konverteras inom ett år 9 221 100

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 331 600**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 334 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 803 675

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	63 172	67 992
Uttag	0	-4 820
	<b>63 172</b>	<b>63 172</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 283	3 680
	<b>11 283</b>	<b>3 680</b>

**Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	3 843	9 951
Arbetsgivaravgifter	2 501	6 865
Övriga kortfristiga skulder	3 693	6 039
	<b>10 037</b>	<b>22 855</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	16 887	72 946
Upplupna räntekostnader	22 295	6 819
Upplupen revision	3 500	3 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	238 427	221 016
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 323
	<b>281 109</b>	<b>344 604</b>

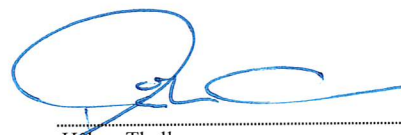
Tyringe 2023-05-16



Anna Karlsson



Annika Eriksson



Håkan Thell



Jan-Peter Östberg



Monica Ero

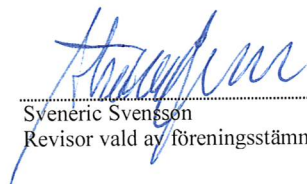


Patrik Ask



Per Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27

Svenéric Svensson  
Revisor vald av föreningsstämman



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i BRF Forellen

Org nr 737000-0320

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i BRF Forellen för räkenskapsåret 1/1–31/12 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för att räkenskapshandlingar och förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med 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 har 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 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 27 april 2023



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgama, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## 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.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.