



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Thell	Ordförande
Jan-Peter Östberg	Ledamot
Monica Ero	Ledamot
Annika Eriksson	Ledamot
Anna Karlsson	Ledamot
Per Wilhelmsson	Ledamot
Patrik Ask	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Carlsson, Patrik Friman-Ask och Per Wilhelmsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Håkan Thell och Anna Karlsson.

Revisorer har varit: Sten-Erik Svensson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Pia Abrahamsson och Maj Kogsta, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-20.

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

Under året har föreningen genomfört följande underhåll:

Miljölampor i trappuppgångar
Bytt ytterbelysning

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

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av sophus
2024	Fasadrenovering
2025	Byte av källarfönster, byte av hängrännor, stuprör, taksprång och takdetaljer.
2026	Byte av vattenledningar samt stambyte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	383	281	196	311
Skuldsättning, kr/kvm	4 506	4 861	4 966	4 254	2 264
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 757	4 861	4 966	4 254	2 264
Räntekänslighet, %	6	6	7	6	3
Energikostnad, kr/kvm	206	185	188	179	172
Årsavgifter, kr/kvm	784	769	761	725	725
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	91	94	97
Totala intäkter, kr/kvm	807	860	828	767	747
Nettoomsättning, tkr	2 684	2 626	2 602	2 373	2 378
Resultat efter finansiella poster, tkr	-34	664	341	407	551
Soliditet, %	29	29	26	26	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett resultat på -34 tkr, detta är till följd av de stora investeringarna som gjort. Styrelsen har gjort flera höjningar av årsavgifterna för att förbättra de framtida resultaten och jobbar för att se till att föreningen ska få ett positivt kassaflöde för att kunna spara till framtida underhåll.

Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	1 000 764	0	-73 700	927 064
S:a bundet eget kapital, kr	1 163 664	0	-73 700	1 089 964
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 668 543	663 547	73 700	5 405 790
Årets resultat, kr	663 547	-663 547	-33 895	-33 895
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 332 090	0	39 805	5 371 895
S:a eget kapital, kr	6 495 754	0	-33 895	6 461 859

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 167 700 kr

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	5 332 090
Årets resultat, kr	-33 895
Reservation till underhållsfond, kr	-94 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	167 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 371 895

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 371 895

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 684 491	2 626 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 695	109 650
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 710 186	2 736 010
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 396 993	-1 145 321
Underhåll enligt plan	Not 5	-167 700	-69 378
Övriga externa kostnader	Not 6	-29 747	-36 271
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-59 060	-80 524
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-486 827	-486 827
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 140 328	-1 818 321
RÖLSERESULTAT		569 858	917 689
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		258	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 011	-254 183
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-603 753	-254 142
ÅRETS RESULTAT		-33 895	663 547



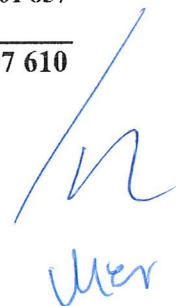
BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	20 485 544	20 972 371
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>20 485 544</u>	<u>20 972 371</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 485 544</u>	<u>20 972 371</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	-1
Kundfordringar		4 531	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	14 233	13 977
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	44 211	43 261
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>62 975</u>	<u>57 237</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 529 674	1 368 003
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 529 674</u>	<u>1 368 003</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 592 649</u>	<u>1 425 240</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 078 193</u>	<u>22 397 610</u>



BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	162 900	162 900
Fond för yttre underhåll	927 064	1 000 764
Summa bundet eget kapital	<u>1 089 964</u>	<u>1 163 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 405 790	4 668 543
Årets resultat	-33 895	663 547
Summa fritt eget kapital	<u>5 371 894</u>	<u>5 332 090</u>
Summa eget kapital	<u>6 461 858</u>	<u>6 495 754</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
Summa långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>12 650 075</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15 141 575	2 822 100
Medlemmarnas inre fond	Not 14	63 172
Leverantörsskulder	84 357	64 080
Aktuell skatteskuld	Not 15	19 009
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	83 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	224 455
Summa kortfristiga skulder	<u>15 616 334</u>	<u>3 251 782</u>
Summa skulder	<u>15 616 334</u>	<u>15 901 857</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>22 078 193</u>	<u>22 397 610</u>



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	569 858	917 689
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	486 827	486 827
	<u>1 056 685</u>	<u>1 404 516</u>
Erhållen ränta	258	41
Erlagd ränta	-604 011	-238 707
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>452 932</u>	<u>1 165 850</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 738	8 393
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	45 077	-164 933
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>492 272</u>	<u>1 009 310</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-330 600	-334 050
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-330 600</u>	<u>-334 050</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	161 672	675 260
Likvida medel vid årets början	1 368 003	692 743
Likvida medel vid årets slut	<u>1 529 674</u>	<u>1 368 003</u>
	161 672	675 260

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 496 384	2 447 496
Hysesintäkt lokaler	11 718	11 450
Hysesintäkt garage och bilplatser	52 560	47 000
Hysesintäkt övrigt	120	20
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	108 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 629	12 314
Övriga fakturerade kostnader	80	80
	<u>2 684 491</u>	<u>2 626 360</u>
I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	108 445
Övrigt	25 695	1 205
	<u>25 695</u>	<u>109 650</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-104 124	-44 128
El	-105 082	-77 705
Uppvärmning	-433 473	-383 390
Vatten	-153 772	-128 587
Renhållning	-75 918	-68 916
TV, bredband, iptelefoni	-204 643	-157 564
Förvaltningskostnader	-230 001	-192 777
Försäkringar	-39 473	-36 201
Fastighetsskatt	-50 326	-50 326
Övriga driftskostnader	-180	-5 728
	<u>-1 396 993</u>	<u>-1 145 321</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-141 875	-54 378
Underhåll övrigt	-25 825	-15 000
	<u>-167 700</u>	<u>-69 378</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-4 538	-3 375
Övriga förvaltningskostnader	-1 928	-3 605
Kostnader överlåtelse och panter	-16 074	-14 572
Föreningsverksamhet	-1 000	0
Kontorsutrustning och -material	-1 443	-683
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-130
Konsulter	0	-7 875
Stämma och styrelse	-9 296	-1 500
Kundförluster m m	4 531	-4 531
	<u>-29 747</u>	<u>-36 271</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-26 250	-23 285
Löner för anställda	-1 608	-34 746
Övriga arvoden	-20 894	-13 802
Övriga personalkostnader	0	-59
Sociala avgifter	-10 309	-8 632
	<u>-59 060</u>	<u>-80 524</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-486 827	-486 827
	<u>-486 827</u>	<u>-486 827</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 612 623	26 612 623
Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 672 623	26 672 623

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 700 252	-5 213 425
Årets avskrivningar byggnader	-486 827	-486 827
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 187 079	-5 700 252

Utgående redovisat värde

20 485 544 20 972 371

Redovisade värden byggnader

20 425 544 20 912 371

Redovisade värden mark

60 000 60 000

Fastighetsbeteckning: Forellen 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	13 200 000	3 182 000	16 382 000	16 382 000
Lokaler		118 000	0	118 000	118 000
		13 318 000	3 182 000	16 500 000	16 500 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	17 200 000	17 200 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	17 200 000	17 200 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	14 233	13 977
	14 233	13 977

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	10 098	9 181
Förutbetalad kabel-TV och bredband	34 113	34 080
	44 211	43 261

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 BANK		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 529 674	1 368 003
	<u>1 529 674</u>	<u>1 368 003</u>
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
		Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Belopp	
Danske Bank	2,69%	2024-09-30
	6 140 575	110 500
Danske Bank	4,03%	2024-02-29
	9 001 000	210 800
	<u>15 141 575</u>	<u>321 300</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		0
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		15 141 575
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld		<u>15 141 575</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång		3,49%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 285 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		13 535 075
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år		0
Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	63 172	63 172
	<u>63 172</u>	<u>63 172</u>
Not 15 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	19 009	11 283
	<u>19 009</u>	<u>11 283</u>
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	8 190	3 843
Arbetsgivaravgifter	6 247	2 501
Övriga kortfristiga skulder	69 329	3 693
	<u>83 766</u>	<u>10 037</u>

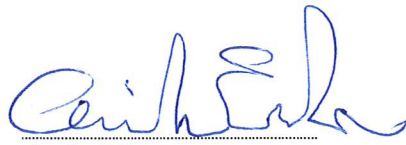


	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten	20 898	16 887
Upplupna räntekostnader	42 915	22 295
Upplupen revision	4 100	3 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	156 542	238 427
	<u>224 455</u>	<u>281 109</u>

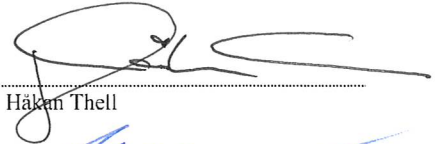
Tyringe 2024- -



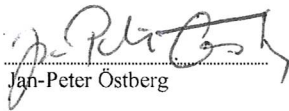
Anna Karlsson



Annika Eriksson



Håkan Thell



Jan-Peter Östberg



Monica Ero

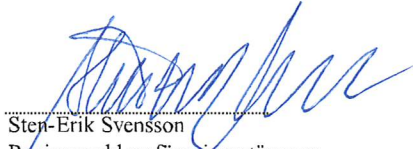


Patrik Ask



Per Wilhelmsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- -



Sten-Erik Svensson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i BRF Forellen

Org nr 737000-0320

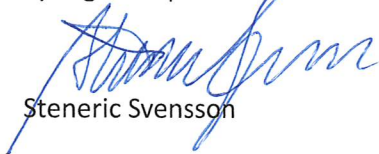
Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning i BRF Forellen för räkenskapsåret 1/1–31/12 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för att räkenskapshandlingar och förvaltning och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att 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 ersättningskyldig 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 23 april 2024



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 stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.