



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Förgätmig



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Förgätmigej med säte i Trollhättan org.nr. 769636-2735 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsbolag (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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-16

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Förgätmigej 13	2021-11-16	2018

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. 2024-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	758

Totalt 8 objekt **758**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annelie Johansson	Ordförande	2020-12-01
Kenneth Olsson	Ledamot	2020-12-01
Veronica Fasth	Ledamot	2022-09-06
Anna Strand	Ledamot	2020-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Johansson och Veronica Fasth.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Fiola Rexhepi, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen, samt revisorsuppleant Magnus Emilsson, BoRevision Sverige AB.

Valberedning har varit: Ali Galib och Leif Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 8 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 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.

Under 2021 har det genomförts en 2- årsbesiktning.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts.

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

Inga planerade åtgärder har planerats förutom löpande reparationer/underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	201
Sparande, kr/kvm	103	155	0	0	
Skuldsättning, kr/kvm	10 758	10 871	10 996	11 120	
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 758	0	0	0	
Räntekänslighet, %	14	15	0	0	
Energikostnad, kr/kvm	129	124	0	0	
Årsavgifter, kr/kvm	750	709	0	0	
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	
Totala intäkter, kr/kvm	753	763	0	0	
Nettoomsättning, tkr	569	538	539	471	
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	-115	-136	87	
Soliditet, %	64	65	65	62	

Föreningens underskott består till stor del av avskrivningarna på 232 739 kr, som inte påverkar kassaflödet. På grund av ökade räntekostnader valde föreningen att höja avgifterna 2024 med 18 %. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa ett positivt kassaflöde och en långsiktig god ekonomi.

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).

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.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 710 800	0	0	12 710 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	
Upplåtelseavgifter, kr	3 177 700	0	0	3 177 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	
Underhållsfond, kr	149 960	0	49 980	199 940
S:a bundet eget kapital, kr	16 038 460	0	49 980	16 088 440
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-237 907	-114 986	-49 980	-402 873
Årets resultat, kr	-114 986	114 986	-154 420	-154 420
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-352 893	0	-204 400	-557 293
S:a eget kapital, kr	15 685 567	0	-154 420	15 531 147

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 980 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-352 893
Årets resultat, kr	-154 420
Reservation till underhållsfond, kr	-49 980
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-557 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-557 293

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	571 063	578 631
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		571 063	578 631
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-168 900	-159 593
Övriga externa kostnader	Not 4	-50 104	-114 189
Personalkostnader	Not 5	-20 179	-24 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-232 739	-232 739
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-471 922	-530 578
RÖRELSERESULTAT		99 141	48 053
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		47	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 608	-163 039
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-253 561	-163 039
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-154 420	-114 986
ÅRETS RESULTAT		-154 420	-114 986

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	23 513 912	23 746 652
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 513 912</u>	<u>23 746 652</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 513 912</u>	<u>23 746 652</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 428	5 335
Övriga fordringar	Not 8	2 567	2 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	20 786	17 857
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>29 781</u>	<u>25 712</u>
Kassa och bank	Not 10	285 820	315 425
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>285 820</u>	<u>315 425</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>315 601</u>	<u>341 137</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 829 513</u>	<u>24 087 788</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 888 500	15 888 500
Fond för yttre underhåll	199 940	149 960
Summa bundet eget kapital	16 088 440	16 038 460
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-402 873	-237 907
Årets resultat	-154 420	-114 986
Summa ansamlad förlust	-557 293	-352 893
Summa eget kapital	15 531 147	15 685 567
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 8 059 900	5 270 500
Summa långfristiga skulder	8 059 900	5 270 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	94 400	2 969 900
Leverantörsskulder	19 298	49 162
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 6 428	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 118 340	112 659
Summa kortfristiga skulder	238 466	3 131 721
Summa skulder	8 298 366	8 402 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 829 513	24 087 788

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	99 141	48 053
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	232 739	232 739
	<u>331 881</u>	<u>280 792</u>
Erhållen ränta	47	0
Erlagd ränta	-253 608	-163 039
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>78 320</u>	<u>117 753</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 069	114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-17 755	73 381
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>56 496</u>	<u>191 248</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-86 100	-94 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-86 100</u>	<u>-94 400</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-29 604	96 848
Likvida medel vid årets början	315 425	218 576
Likvida medel vid årets slut	<u>285 820</u>	<u>315 425</u>
	-29 604	96 848

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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 redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	568 121	537 792
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 200	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 742	40 839
	<u>571 063</u>	<u>578 631</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-3 025	-10 328
El	-63 385	-60 498
Vatten	-34 472	-33 486
Renhållning	-7 915	-9 226
TV, bredband, iptelefoni	-2 400	-2 200
Obligatoriska besiktningar	-5 670	0
Serviceavtal	0	-4 250
Förvaltningskostnader	-15 804	-13 127
Försäkringar	-16 369	-17 187
Övriga driftskostnader	-19 859	-9 291
	<u>-168 900</u>	<u>-159 593</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-9 375	-8 781
Övriga förvaltningskostnader	-33 536	-80 759
Konsulter	-5 000	-24 500
Förbrukningsinventarier	-1 995	0
Stämma och styrelse	-198	-149
	<u>-50 104</u>	<u>-114 189</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-16 000	-13 200
Övriga arvoden	0	-7 200
Sociala avgifter	-4 179	-3 657
	<u>-20 179</u>	<u>-24 057</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-232 739	-232 739
	<u>-232 739</u>	<u>-232 739</u>

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 273 936	23 273 936			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 054 564	1 054 564			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 328 500	24 328 500			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-581 848	-349 109			
Årets avskrivningar byggnader	-232 739	-232 739			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-814 588	-581 848			
Utgående redovisat värde	23 513 912	23 746 652			
Redovisade värden byggnader	22 459 348	22 692 088			
Redovisade värden mark	1 054 564	1 054 564			
Fastighetsbeteckning:					
Förgätmigejen 13					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus				0	
Bostäder hyreshus	2020	12 600 000	1 692 000	14 292 000	14 292 000
Lokaler				0	
		12 600 000	1 692 000	14 292 000	14 292 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				8 500 000	8 500 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				8 500 000	8 500 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	2 567	2 520			
	2 567	2 520			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 786	17 857			
	20 786	17 857			
Not 10 KASSA OCH BANK					
Swedbank	285 820	315 425			
	285 820	315 425			
Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
			Nästa års		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering	
Swedbank Hypotek AB	4,06%	2027-06-23	2 875 500	33 200	
Swedbank Hypotek AB	3,52%	2029-01-05	2 883 800	33 200	
Swedbank Hypotek AB	1,58%	2025-01-24	2 395 000	28 000	
			8 154 300	94 400	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 059 900	
Nästa års amortering av långfristig skuld				94 400	
Lån som ska konverteras inom ett år				0	
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				94 400	
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,14%	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				377 600	
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 682 300	
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej	

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Övriga kortfristiga skulder	6 428	0
	<u>6 428</u>	<u>0</u>
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	22 206	8 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	56 055	41 334
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 079	62 913
	<u>118 340</u>	<u>112 659</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Trollhättan

.....
Annelie Johansson

.....
Anna Strand

.....
Kenneth Olsson

.....
Veronica Fasth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
BoRevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Förgätmigej, org.nr. 769636-2735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Förgätmigej för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Förgätmigej för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Förgätmigej signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELIE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 13:21:57



KENNETH OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:37:07



VERONICA FASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 22:14:35



ANNA STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:32:32



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:10:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Förgätmigej signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:09:55



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

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 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

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 står något i årsredovisningen.