

# Årsredovisning 2023

## Brf Forellen 14

769617-2753



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Forellen 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2007-08-28.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Forellen 14. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 582 kvm och 4 lokaler om 289 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### Styrelsens sammansättning

Perola Alex Lagercrantz	Ordförande
Frans Kempe	Suppleant
Ottersgård, Frida Karolina	Suppleant
Adam Björklund	Styrelseledamot
Catherine Alexandra Innergård	Styrelseledamot
Mats Örtegren	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

### Revisorer

Joakim Mattsson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

### Utförda historiska underhåll

- 2009 ● Stambyte  
● Nya elinstallationer  
● Ny tvättstuga

- 2013 ● Fasadrenovering
- 2014 ● Säkerhetsdörrar
- 2015 ● Gemensam takterrass på vinden
- 2017 ● Ny hisskorg  
Byte gasservice
- 2018 ● Fönsterrenovering  
Målningsarbeten
- 2019 ● Byte ytterdörr
- 2020 ● Rör- och vvsätgärd lokal

#### Planerade underhåll

Enligt befintlig underhållsplan är bland annat målning av fönster och balkongdörrar planerad till år 2024.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetsservice AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 740 252	1 654 658	1 547 910	1 499 066
Resultat efter fin. poster	303 754	180 552	-829 675	-264 493
Soliditet (%)	89	89	83	82
Yttre fond	2 416 112	2 125 367	1 920 329	1 715 291
Taxeringsvärde	96 915 000	96 915 000	68 346 000	68 346 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	555	556	555	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,1	53,0	49,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 315	4 568	7 697	7 753
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 649	3 863	6 335	6 381
Sparande per kvm totalyta, kr	418	353	-187	116
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	33	23	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	137	143	129
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	37	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	202	202	172
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,98	0,78	0,89	1,44
Räntekänslighet (%)	7,77	8,22	13,86	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	57 299 140	-	-	57 299 140
Upplåtelseavgifter	5 478 647	-	-	5 478 647
Fond, yttre underhåll	2 125 367	-	290 745	2 416 112
Direkt kapitaltillskott	298 375	-	-	298 375
Balanserat resultat	-5 027 632	180 552	-290 745	-5 137 825
Årets resultat	180 552	-180 552	303 754	303 754
<b>Eget kapital</b>	<b>60 354 449</b>	<b>0</b>	<b>303 754</b>	<b>60 658 204</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 137 825
Årets resultat	303 754
<b>Totalt</b>	<b>-4 834 070</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	290 745
Balanseras i ny räkning	-5 124 815
	<b>-4 834 070</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 740 252	1 654 658
Övriga rörelseintäkter	3	12 680	3 704
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 752 932</b>	<b>1 658 362</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-921 547	-815 176
Övriga externa kostnader	8	-96 968	-107 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 056	-480 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 496 571</b>	<b>-1 403 272</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>256 360</b>	<b>255 090</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116 305	295
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-68 911	-74 832
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>47 394</b>	<b>-74 538</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>303 754</b>	<b>180 552</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>303 754</b>	<b>180 552</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	63 340 625	63 806 513
Maskiner och inventarier	11	0	12 168
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 340 625</b>	<b>63 818 680</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>63 340 625</b>	<b>63 818 680</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		61 044	53 801
Övriga fordringar	12	12 169	11 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132 829	40 159
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>206 042</b>	<b>105 914</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 550 418	4 134 338
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 550 418</b>	<b>4 134 338</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 756 460</b>	<b>4 240 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 097 085</b>	<b>68 058 932</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 076 162	63 076 162
Fond för yttre underhåll		2 416 112	2 125 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 492 274</b>	<b>65 201 529</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 137 825	-5 027 632
Årets resultat		303 754	180 552
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 834 070</b>	<b>-4 847 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>60 658 204</b>	<b>60 354 449</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	6 427 107	7 227 107
Övriga långfristiga skulder		62 967	62 967
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 490 074</b>	<b>7 290 074</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		400 000	0
Leverantörsskulder		61 419	55 105
Skatteskulder		22 188	14 856
Övriga kortfristiga skulder		60 775	46 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	404 425	298 301
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>948 807</b>	<b>414 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 097 085</b>	<b>68 058 932</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>256 360</b>	<b>255 090</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	478 056	480 612
	<b>734 416</b>	<b>735 702</b>
Erhållen ränta	21 096	295
Erlagd ränta	-68 911	-74 832
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>686 601</b>	<b>661 164</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 919	-6 427
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 398	113 173
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>816 080</b>	<b>767 910</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-400 000	-4 625 931
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-400 000</b>	<b>-4 625 931</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>416 080</b>	<b>-3 858 021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 134 338</b>	<b>7 992 359</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 550 418</b>	<b>4 134 338</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Forellen 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter, bostäder	878 532	879 410
Hysesintäkter, lokaler	850 858	763 892
Övriga intäkter	360	540
Pantförskrivningsavgifter	5 250	4 830
Överlåtelseavgifter	5 252	5 986
<b>Summa</b>	<b>1 740 252</b>	<b>1 654 658</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Vidarefakturerering	3 495	0
Övriga intäkter	-0	3 704
Elstöd	9 185	0
<b>Summa</b>	<b>12 680</b>	<b>3 704</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	55 106	47 215
Besiktning och service	2 045	5 253
Städning	43 976	39 728
Övrigt	0	13 195
<b>Summa</b>	<b>101 127</b>	<b>105 392</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparationer	135 291	59 891
<b>Summa</b>	<b>135 291</b>	<b>59 891</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	49 588	61 890
Uppvärmning	285 095	255 934
Vatten	73 675	59 867
Sophämtning	89 241	82 929
<b>Summa</b>	<b>497 599</b>	<b>460 620</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	39 126	36 437
Kabel-TV	25 584	32 116
Fastighetsskatt	122 820	120 720
<b>Summa</b>	<b>187 530</b>	<b>189 273</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial	2 895	4 359
Försäljningskostnader	0	4 470
Övriga förvaltningskostnader	5 049	11 622
Revisionsarvoden	21 320	20 230
Styrelse- och medlemsomkostnader	0	3 392
Ekonomisk förvaltning	62 096	58 961
Serviceavgift branschorganisation	5 608	4 450
<b>Summa</b>	<b>96 968</b>	<b>107 484</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 648	74 757
Övriga räntekostnader	263	75
<b>Summa</b>	<b>68 911</b>	<b>74 832</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	69 900 066	69 900 066
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 900 066</b>	<b>69 900 066</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 093 553	-5 627 665
Årets avskrivning	-465 888	-465 888
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 559 441</b>	<b>-6 093 553</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>63 340 625</b>	<b>63 806 513</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 587 891</i>	<i>34 587 891</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 456 000	28 456 000
Taxeringsvärde mark	68 459 000	68 459 000
<b>Summa</b>	<b>96 915 000</b>	<b>96 915 000</b>
<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	73 592	73 592
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>73 592</b>	<b>73 592</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-61 424	-46 700
Avskrivningar	-12 168	-14 724
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-73 592</b>	<b>-61 424</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>12 168</b>
<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	12 169	11 954
<b>Summa</b>	<b>12 169</b>	<b>11 954</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	864	645
Försäkringspremier	16 873	15 508
Kabel-TV	4 137	8 848
Förvaltning	15 746	15 158
Räntor	95 209	0
<b>Summa</b>	<b>132 829</b>	<b>40 159</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2027-06-28	0,97 %	2 872 661	3 072 661
SEB	2027-06-28	0,97 %	3 954 446	4 154 446
<b>Summa</b>			<b>6 827 107</b>	<b>7 227 107</b>
Varav kortfristig del			400 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 827 107 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	122 019	19 200
El	4 583	9 247
Uppvärmning	43 650	39 731
Vatten	12 306	11 099
Sophantering	10 013	14 493
Utgiftsräntor	954	954
Förutbetalda avgifter/hyror	210 900	203 577
<b>Summa</b>	<b>404 425</b>	<b>298 301</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 913 338	12 913 338



## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av elektroniska underskrifter

---

Perola Alex Lagercrantz  
Ordförande

---

Adam Björklund  
Styrelseledamot

---

Catherine Alexandra Innergård  
Styrelseledamot

---

Mats Örtegren  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Joakim Mattsson  
Revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557519240638

## Dokument

**Brf Forellen 14 ÅR 2023**  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2024-06-05 10:51:17 CEST (+0200) av Jenny Prising (JP)  
Färdigställt 2024-06-07 14:57:54 CEST (+0200)

## Initierare

**Jenny Prising (JP)**  
Simpleko  
jenny.prising@simpleko.se

## Signerare

**Adam Björklund (AB)**  
bjorklund.adam@gmail.com  
Signerade 2024-06-05 13:18:16 CEST (+0200)

**Mats Örtegren (MÖ)**  
mats.ortegren@lrdanderyd.se  
Signerade 2024-06-05 10:54:11 CEST (+0200)

**Catherine Alexandra Innergård (CAI)**  
Catherine.innergard@gmail.com  
Signerade 2024-06-07 11:34:03 CEST (+0200)

**Perola Alex Lagercrantz (PAL)**  
info@forellen14.se  
Signerade 2024-06-05 10:56:24 CEST (+0200)

**Joakim Mattsson (JM)**  
joakim.mattsson@borevision.se  
Signerade 2024-06-07 14:57:54 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Forellen 14, org.nr. 769\*617-2753

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forellen 14 för räkenskapsåret 2023.

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 Forellen 14 för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

---

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Mattsson**

Revisor

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-06-07 12:57:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>