



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Forellen 2

# ÅRSREDOVISNING

## Bostadsrättsföreningen Forellen 2

Org. nr. 769609-7430

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01--2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

If you don't understand Swedish, ask someone to help you read this document.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1972 på fastigheten Forellen 2 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns två bostadshus med adresserna Beckhemsvägen 39–44.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1 rok	38 m <sup>2</sup>
		4 st	1 rok	39 m <sup>2</sup>
		6 st	2 rok	62 m <sup>2</sup>
		2 st	2 rok	64 m <sup>2</sup>
		1 st	2 rok	78 m <sup>2</sup>
		16 st	3 rok	76 m <sup>2</sup>
		1 st	4 rok	88 m <sup>2</sup>
		6 st	4 rok	94 m <sup>2</sup>
		1 st	5 rok	88 m <sup>2</sup>
		2 st	6 rok	152 m <sup>2</sup>
		40 st		3032 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### ***Underhåll***

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

- Byte av belysning på parkering (2022)
- Översyn och nytecknande av gruppanslutning för bredband (2022)
- Besiktning av skyddsrum (2022)
- Målning av farstukvistar (2022)
- Byte av lysrör mot LED belysning i gemensamma utrymmen (2022)
- Iordningställande av uteplatser för marklägenheter, samt gräsytor (2021)
- Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem (2021)
- Byte av belysning på innergården (2021)
- Nytt staket vid infarten till gården (2021)
- Energideklaration (2021)
- Ny bom via infarten till gården (2020)
- Köp av lägenhet, renovering och försäljning (2020)
- Målning av fasader och renovering av balkonger (2019)
- Byte av lås och termostater (2019)

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har under året gjort följande större underhållsåtgärder:

- Uppsättning av paviljong
- OVK-besiktning
- Radonmätning
- Besiktning av hustak

Föreningen har en 6-årig underhållsplan som regelbundet uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Renovering av 2 husgavlar
- Anslutning av vattenledning till kommunal ledning
- Översyn av värmesystem och radiatorer
- Inköp av sopkärl
- Upprättande av underhållsplan genom HSB Förvaltning

### ***Aktiviteter***

Föreningen har haft två gemensamma städdagar samt en grillkväll tillsammans med grannföreningen där alla medlemmar var välkomna.

### ***Ekonomi***

Avgifterna höjdes 2023-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten 2024 har man beslutat att årsavgifterna ska höjas med 6 % from 2024-01-01.

## Medlemsinformation

### **Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Städavtal, Montico Service AB
- Teknisk förvaltning, HSB Förvaltning
- Kabel-TV, Telenor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 14 medlemmar, varav 13 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 48 (50) medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mats Gustavsson	ordförande
Christoffer Ottosson	sekreterare
Barbro Karlsson	ledamot
Jonny Jonsson	ledamot
Szymon Glazik	suppleant
Jennie Davidsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Gustavsson, Christoffer Ottosson och Barbro Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mats Gustavsson, Christoffer Ottosson, Barbro Karlsson och Jonny Jonsson. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor har varit Saed Aldaamsah, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ali Kadhim Esmi Al-Ghasheem och Karol Jarski.

**Flerårsöversikt**

	2023	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 905	1 905	1 892	1 890	2 621	1 657
Res. efter finansiella poster, tkr	202	202	420	345	405	248
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	607	607	579	579	579	492
Skuldsättning kr/kvm		2 287	2 351	2 414	2 478	2 468
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt		2 287	2 351	2 414	2 478	2 468
Sparande kr/kvm *)		139				
Räntekänslighet % *)		3,8%				
Energikostnad kr/kvm		140				

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter \*)

97%

\*) Nya nyckeltal 2023, därav inga jämförelsetal

**Förändringar i eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	900 000	18 466	354 619	1 751 530	419 738
Resultatdisp. enl stämma -22				419 738	-419 738
Utbetalning deposition					
Avsättning enl plan -23			200 000	-200 000	
Ianspråk yttre fond -23			-27 068	27 068	
Årets resultat					202 435
Belopp vid årets slut	900 000	18 466	527 551	1 998 336	202 435

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 998 336
Årets resultat	202 435
	<u>2 200 771</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 200 771</u>
	2 200 771

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 527 551 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 904 622	1 891 977
Summa rörelsens intäkter		1 904 622	1 891 977
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 144 243	-1 015 500
Periodiskt underhåll		-27 068	-38 100
Övriga externa kostnader	Not 3	-17 000	-13 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-125 675	-76 224
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-191 853	-190 584
Summa rörelsens kostnader		-1 505 839	-1 334 208
<b>Rörelseresultat</b>		<b>398 783</b>	<b>557 769</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 047	111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 394	-138 142
Summa finansiella poster		-196 347	-138 031
<b>Årets resultat</b>		<b>202 435</b>	<b>419 738</b>

<b>Balansräkning</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	8 544 886	8 735 470
Mark			783 000	783 000
Markanläggningar		Not 7	24 095	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	28 481	0
			<u>9 380 462</u>	<u>9 518 470</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>9 380 462</u>	<u>9 518 470</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			43 851	1 209
Övriga fordringar		Not 9	244 559	213 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	163 435	178 768
			<u>451 845</u>	<u>393 572</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	1 185 423	1 039 082
			<u>1 185 423</u>	<u>1 039 082</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 637 267</u>	<u>1 432 654</u>
<b>Summa tillgångar</b>			<b><u>11 017 729</u></b>	<b><u>10 951 124</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	900 000	900 000
Upplåtelseavgifter	18 466	18 466
Fond för yttre underhåll	527 551	354 619
	<u>1 446 017</u>	<u>1 273 085</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 998 336	1 751 530
Årets resultat	202 435	419 738
	<u>2 200 772</u>	<u>2 171 268</u>
Summa eget kapital	<u>3 646 789</u>	<u>3 444 354</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>4 362 500</u>	<u>4 487 500</u>
	4 362 500	4 487 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 2 571 875	2 639 375
Leverantörsskulder	132 038	98 614
Skatteskulder	0	37 397
Övriga skulder	Not 13 2 050	3 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>302 477</u>	<u>240 166</u>
	3 008 440	3 019 270
Summa skulder	<u>7 370 940</u>	<u>7 506 770</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>11 017 729</u></b>	<b><u>10 951 124</u></b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	202 435	419 738
Avskrivningar	191 853	190 584
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>394 288</u>	<u>610 322</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 273	-21 171
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 670	-1 840
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>392 686</u>	<u>587 312</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-28 481	60 000
Investeringar i markanläggningar	-25 364	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-53 845</u>	<u>60 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-192 500	-192 500
Inbetalda insatser	0	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-192 500</u>	<u>-312 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>146 341</b>	<b>334 812</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>1 039 082</b>	<b>704 270</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 185 423</b>	<b>1 039 082</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Ombyggnader	2,1
Markanläggningar	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	1 773 720	1 756 320
	23 700	18 200
	68 187	92 680
	39 016	24 877
	<b>1 904 622</b>	1 892 077
	0	-100
	<b>1 904 622</b>	<b>1 891 977</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	90 063	119 711
	45 106	30 295
	71 145	55 780
	213 443	244 741
	140 405	96 000
	91 409	47 004
	106 608	83 072
	75 910	56 889
	66 314	93 524
	110 045	106 472
	133 796	82 013
	<b>1 144 243</b>	<b>1 015 500</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	17 000	13 800
	<b>17 000</b>	<b>13 800</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	<b>Förtroendevalda</b>	
	52 500	47 600
	38 850	7 046
	26 363	16 578
	117 713	71 224
	<b>Övriga anställda</b>	
	6 000	5 000
	1 885	0
	77	0
	7 962	5 000
	<b>125 675</b>	<b>76 224</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>Avskrivningar</b>	
	190 584	190 584
	1 269	0
	<b>191 853</b>	<b>190 584</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2091	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1973	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 792 117	9 852 117
Årets investeringar	0	-60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 792 117	9 792 117
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 056 647	-866 063
Årets avskrivningar	-190 584	-190 584
Utgående avskrivningar	-1 247 231	-1 056 647
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>8 544 886</b>	<b>8 735 470</b>
Taxeringsvärde för Forellen 2		
Byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000
Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde totalt	23 200 000	23 200 000
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	25 364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 364	0
Årets avskrivningar	-1 269	0
Utgående avskrivningar	-1 269	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 095</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investering	28 481	0
Omfört till byggnad	0	60 000
Utgående anskaffningsvärde	28 481	0
Pågående nyanläggning avser värmeinjustering. Inga anbud mottagna ännu.		
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	31 245	32 764
Skattekonto	59 609	37 521
Övriga fordringar	153 705	143 310
	<b>244 559</b>	<b>213 595</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 435	178 768
	<b>163 435</b>	<b>178 768</b>
<b>Not 11 Bankkonton</b>		
Swedbank	1 185 423	1 039 082
	<b>1 185 423</b>	<b>1 039 082</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2951668405	1,80%	2025-01-24	1 787 500	50 000
Swedbank Hypotek	2952003750	1,80%	2025-01-24	2 700 000	75 000
Swedbank Hypotek	2952268718	5,50%	2024-01-28	2 446 875	2 446 875
				6 934 375	2 571 875
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 362 500</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 971 875
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>2 571 875</b>	<b>2 639 375</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 192 500 kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				8 375 000	8 375 000
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				2 050	3 718
				<b>2 050</b>	<b>3 718</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				31 326	22 062
Övriga upplupna kostnader				119 213	51 606
Förutbetalda hyror och avgifter				151 938	166 498
				<b>302 477</b>	<b>240 166</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Tranås

Barbro Karlsson

Christoffer Ottosson

Mats Gustavsson

Jonny Jonsson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Saed Aldaamsah  
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson  
BoRevision AB, .....

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forellen 2, org.nr. 769609-7430

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forellen 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forellen 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Saed Aldaamsah  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Forellen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATS GUSTAVSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:17:25



**JONNY JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 19:59:13



**CHRISTOFFER OTTOSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 07:56:35



**BARBRO KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 19:34:16



**SAED ALDAAMSAH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:57:56



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:55:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Forellen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SAED ALDAAMSAH**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 18:58:46



**MALIN JOHANNESSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:55:29





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.