

Årsredovisning

för

Brf Farstun 2

769628-9243

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Farstun 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-10-16. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 15 december 2014. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Farstun 6 i Växjö.

Fastigheten

Bebyggelsen på fastigheten uppfördes åren 2015-2016. Byggnaderna inrymmer 19 bostadslägenheter (1 504 kvm). I anslutning till lägenheterna finns separat förrådsbyggnad samt gemensamhetsbyggnad med inomhuspool och övernattningslägenhet samt 19 st parkeringsplatser samt 2 st handikapparkeringar.

Styrelse

För 2023 är följande styrelseledamöter:

Ordförande

Johan Nedomysl

Ledamöter

Jennifer Härmälä

Jonas Hultgren

Armin Hadzic

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Avyttringar

En lägenhet är såld under 2023. Försäljningspris 21 136 kr/kvm(23 147 kr/kvm)

Medlemmar

Föreningen har 27 medlemmar den 31 december 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	952	951	950	950
Resultat efter finansiella poster	182	221	282	217
Soliditet (%)	60,8	60,3	58,5	57,9
Skuldsättning / kvm	10 396	10 512	11 292	11 401
Sparande / kvm	242	268	309	266
Energikostnad / kvm	211	242	166	152
Årsavgifternas andel i % av totala intäkterna	96	100	100	100
Räntekänslighet (%)	16	17	18	18

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 070 000	317 000	1 037 178	220 917	24 645 095
Disposition av föregående års resultat:		67 000	153 917	-220 917	0
Årets resultat				182 260	182 260
Belopp vid årets utgång	23 070 000	384 000	1 191 095	182 260	24 827 355

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 191 095
årets vinst	182 260
	1 373 355

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	74 000
	1 299 355
	1 373 355

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	952 228	951 029
Övriga rörelseintäkter		40 888	800
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		993 116	951 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-225 416	-338 212
Övriga externa kostnader	4	-46 727	-48 534
Personalkostnader	5	-39 426	-35 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-182 211	-182 211
Summa rörelsekostnader		-493 780	-604 440
Rörelseresultat		499 336	347 389
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	91 342
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 583	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-318 659	-217 814
Summa finansiella poster		-317 076	-126 472
Resultat efter finansiella poster		182 260	220 917
Resultat före skatt		182 260	220 917
Årets resultat		182 260	220 917

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 416 071	39 598 282
Summa materiella anläggningstillgångar		39 416 071	39 598 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	931 342	411 342
Summa finansiella anläggningstillgångar		931 342	411 342
Summa anläggningstillgångar		40 347 413	40 009 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		208 001	205 709
Övriga fordringar		41 059	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	13 519	13 151
Summa kortfristiga fordringar		262 579	218 860
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		248 651	657 332
Summa kassa och bank		248 651	657 332
Summa omsättningstillgångar		511 230	876 192
SUMMA TILLGÅNGAR		40 858 643	40 885 816

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 070 000	23 070 000
Fond för yttre underhåll		384 000	317 000
Summa bundet eget kapital		23 454 000	23 387 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 191 095	1 037 178
Årets resultat		182 260	220 917
Summa fritt eget kapital		1 373 355	1 258 095
Summa eget kapital		24 827 355	24 645 095
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 460 952	15 635 168
Summa långfristiga skulder		15 460 952	15 635 168
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		174 216	174 216
Leverantörsskulder		36 039	48 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	360 081	382 739
Summa kortfristiga skulder		570 336	605 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 858 643	40 885 816

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		182 260	220 917
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		182 211	182 211
Betald skatt		-41 059	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		323 412	403 128
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 292	-29 310
Förändring av kortfristiga fordringar		-368	-187
Förändring av leverantörsskulder		-12 559	-22 421
Förändring av kortfristiga skulder		-22 658	104 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten		285 535	455 833
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-520 000	-120 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	908 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-520 000	788 658
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-174 216	-1 174 216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-174 216	-1 174 216
Årets kassaflöde		-408 681	70 275
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		657 332	587 058
Likvida medel vid årets slut		248 651	657 333

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgifter/kvadratmeter

Totala årsavgifterna dividerat med total yta upplåten bostadsrätt.

Skuldsättning/kvadratmeter

Totala räntebärande skulder dividerat med den totala ytan i föreningen.

Sparande/kvadratmeter

Summa årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med totala ytan i föreningen.

Energikostnader/kvadratmeter

Summa el + värme samt 80 % av VA kostnader dividerat med totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet

Skuld fastighet genom årsavgifterna

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	950 028	950 028
Gästrum	2 200	1 000
	952 228	951 028

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten/avlopp	54 309	56 584
Fjärrvärme	89 131	79 732
El	185 232	239 186
Avfall	52 930	19 941
Snöröjning/ Trädgårdsskötsel	16 758	6 825
Inbetalda driftkostnader	-213 112	-142 710
Försäkringar	18 794	17 962
Telia Hiss	1 033	1 138
Hisskostnader	7 922	2 587
Diverse kostnader	4 578	11 931
Fastighetsskötsel	5 716	2 088
Reparation/underhåll	2 125	15 539
Poolkostnader	0	27 409
	225 416	338 212

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättning till revisor	12 000	12 000
Redovisningstjänster	28 736	28 736
Bankkostnader	2 671	1 934
Förbrukningsmaterial	0	3 200
Möteskostnader m.m	1 106	546
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	800	1 600
Programvaror	1 414	518
	46 727	48 534

Not 5 Styrelsearvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	27 000
Arbetsgivaravgifter	9 426	8 483
	39 426	35 483

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	182 211	182 211
	182 211	182 211

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	318 659	217 814
	318 659	217 814

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 813 520	40 813 520
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 813 520	40 813 520
Ingående avskrivningar	-1 215 238	-1 033 027
Årets avskrivningar	-182 211	-182 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 397 449	-1 215 238
Utgående redovisat värde	39 416 071	39 598 282

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 342	1 200 000
Inköp	520 000	120 000
Försäljningar		-908 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	931 342	411 342
Utgående redovisat värde	931 342	411 342

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	6 335	5 967
Ekonomisk förvaltning	7 184	7 184
	13 519	13 151

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,26	2026-04-30	4 546 016	0
Stadshypotek	3,581	2023-04-28	0	4 604 088
Stadshypotek	1,54	2025-04-30	5 497 192	5 555 984
Stadshypotek	0,93	2024-04-30	5 591 960	5 649 312
Avgår kortfristig del			-174 216	-174 216
			15 460 952	15 635 168
Kortfristig del av långfristig skuld			174 216	174 216

Långfristig skuld som förfaller senare än fem år efter bokslutsdagen 14 764 088 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	43 556	32 050
Förutbetalda månadsavgifter	237 507	237 507
Förutbetalda driftskostnader	40 824	56 409
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 195	56 774
	360 082	382 740

Not 13 Ställda säkerheter

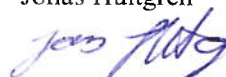
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 746 020	17 746 020
	17 746 020	17 746 020

Växjö 2024-03-11



Johan Niedomysl
Ordförande

Jonas Hultgren



Armin Hadzic



Jennifer Härmälä



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Farstun 2, org.nr 769628-9243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Farstun 2 för år 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 kassaflöden 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*. 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 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. Risker 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Farstun 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

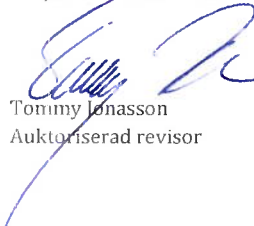
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Växjö den 11 mars 2024



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor