

Årsredovisning 2024

Brf Fältspaten 2

769625-4890



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Fältspaten 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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 sitt säte i Varberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FÄLTSPATEN 2	2013	Varbergs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Halland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2006

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 23 bostadsrätter om totalt 2 296 kvm. Byggnadernas totalyta är 2296 kvm.

Styrelsens sammansättning

Therése Björneröd	Ordförande
Thomas Björkroth	Styrelseledamot
Jeanette Cecilia Andersson	Styrelseledamot
Stefan Schwank	Styrelseledamot
Tobias Markus Johansson	Styrelseledamot
Joacim Gunnar	Suppleant
Samuel Zevenwacht	Suppleant
Bobana Krstic	Suppleant

Valberedning

Royne Berglund (sammankallande)

Ann-Charlotte Nyberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Therese Björneröd och Thomas Björkroth

Revisorer

Ben Mahajezadeh-Heidari

Auktoriserad revisor

Fineasity AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-25. Val av ny revisor samt stadgeändring gällande revisorer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Ommålning och renovering av fasader resterande hus (74-96)

2023 ● Ommålning och renovering av fasader Marmorgatan 42-72

Under vårens städdagar utfördes fasadtvätt och målning av tre förrådsbyggnader.

Planerade underhåll

2025 ● Eventuell renovering av fasad på några av förrådsbyggnader

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme, Bredband, El

Varbergs Energi

Hyresförhandlingar med hyresgästföreningen

RCB Fastighetsutveckling

Klipper häckar och beskär fruktträd

Stamnareds Trädgårdsservice (tidigare Nylyckans trädgård)

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Varberg Fältspaten S:1, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar grönytor och gemensamhetsanläggningar så som källsortering, snöskottning och lekplats..

Övrig verksamhetsinformation

Under året skedde inga överlåtelse av lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2025 justeras inte avgifterna. En bruksvärdering av föreningens hyresrätter har genomförts av föreningens förhandlingspart RCB Fast med Hyresgästföreningen vilket landade i en hyreshöjning på mellan 17-19% men med en minskande rabattrappa för hyresgästerna som sträcker sig till 2029.

En av föreningens hyresgäster flyttade 2024-09-30, lägenheten kommer att säljas och upplåtas som bostadsrätt.

Ett av föreningens lån, nr 36467142, gick ut 2024-06-28 och lades om att fortsätta som rörligt i väntan på lägre räntor, samt att det kommer genomföras en extraamortering på lånet efter upplåtelse av den sålda lägenheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Två städdagar (den 13 april och 12 oktober) är genomförda vilket innebar möjlighet att träffas och samtidigt få vissa städ- och underhållsarbeten utförda. Föreningens städdagar är inte obligatoriska men förhållandevis välbesökta.

Irse Bygg AB anlitas för ett större fasadarbete på de resterande två huskropparna Marmorgatan 74-96. Uppdraget innebar att byta ut och reparera dålig fasad och därefter tvätta och måla denna. Irse Bygg AB fick även byta ut vissa kantfogar och säkra vissa partier mot fukt då detta behov upptäcktes. Arbetet pågick under våren 2024.

Partikelfilter har installerat på värmesystemet för att samla upp smuts och partiklar som fastnar i värmeledningarna. Även en avgasare har installerats för att få bort luft i systemet. Dessa åtgärder har genomförts för att få ett effektivare och jämnare värmesystem.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 31 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	2 075 268	2 040 805	2 014 554
Resultat efter fin. poster	-857 976	-1 001 259	340 901	319 455
Soliditet (%)	54	55	56	55
Yttre fond	126 000	851 040	725 040	-
Taxeringsvärde	42 000 000	42 000 000	42 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	796	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,2	69,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 477	11 520	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 018	9 051	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	153	214	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	127	115	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	65	58	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	189	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	2,95	2,02	-
Räntekänslighet (%)	13,73	14,47	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förlusten är tillfällig och beror på planerat underhåll av fasaderna på Marmorgatan 74-88 samt 90-96 har genomförts, samt bortfall av hyresinkomst för oktober, november och december månad för en av hyresrätt i väntan på försäljning och upplåtelse till bostadsrätt skall avslutas.

Föreningen har inte behövt ta nya lån utan underhållet har finansierats med medel som finns i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	30 717 927	-	-	30 717 927
Fond, yttre underhåll	851 040	-	-725 040	126 000
Balanserat resultat	-4 515 046	-1 001 259	725 040	-4 791 265
Årets resultat	-1 001 259	1 001 259	-857 976	-857 976
Eget kapital	26 052 662	0	-857 976	25 194 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 791 265
Årets resultat	-857 976
Totalt	-5 649 241

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	183 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-126 000
Balanseras i ny räkning	-5 706 241
	-5 649 241

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 146 162	2 075 268
Övriga rörelseintäkter	3	-4	4 497
Summa rörelseintäkter		2 146 159	2 079 765
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 728 530	-1 876 481
Övriga externa kostnader	9	-95 284	-146 107
Personalkostnader	10	-36 797	-36 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-418 320	-418 320
Summa rörelsekostnader		-2 278 931	-2 477 701
RÖRELSERESULTAT		-132 772	-397 936
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 544	11 878
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-736 748	-615 202
Summa finansiella poster		-725 204	-603 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-857 976	-1 001 259
ÅRETS RESULTAT		-857 976	-1 001 259

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	45 509 951	45 928 271
Summa materiella anläggningstillgångar		45 509 951	45 928 271
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 509 951	45 928 271
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	20 704
Övriga fordringar	13	33	1 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	145 440	124 606
Summa kortfristiga fordringar		145 473	146 718
Kassa och bank			
Kassa och bank		716 500	1 136 171
Summa kassa och bank		716 500	1 136 171
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		861 973	1 282 889
SUMMA TILLGÅNGAR		46 371 924	47 211 160

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 717 927	30 717 927
Fond för yttre underhåll		126 000	851 040
Summa bundet eget kapital		30 843 927	31 568 967
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 791 265	-4 515 046
Årets resultat		-857 976	-1 001 259
Summa fritt eget kapital		-5 649 241	-5 516 305
SUMMA EGET KAPITAL		25 194 686	26 052 662
Avsättningar			
Avsättningar		35 623	35 623
Summa avsättningar		35 623	35 623
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 587 650	14 700 725
Summa långfristiga skulder		14 587 650	14 700 725
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 117 546	6 081 178
Leverantörsskulder		125 645	15 096
Skatteskulder		90 132	87 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 642	238 852
Summa kortfristiga skulder		6 553 965	6 422 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 371 924	47 211 160

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-132 772	-397 936
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	418 320	418 320
	285 548	20 384
Erhållen ränta	11 544	11 878
Erlagd ränta	-747 448	-601 897
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-450 356	-569 634
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 245	-126 052
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 147	197 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-342 964	-497 690
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-76 707	-47 635
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-76 707	-47 635
ÅRETS KASSAFLÖDE	-419 671	-545 325
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 136 171	1 681 497
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	716 500	1 136 171

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fältspaten 2 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 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 %
---------	-----

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 507 572	1 435 764
Hysesintäkter, bostäder	675 045	639 504
Intäktsreduktion	-36 798	0
Övriga intäkter	343	0
Summa	2 146 162	2 075 268

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	-5
Elprisstöd	0	4 502
Summa	-4	4 497

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	1 091	0
Besiktning och service	1 453	179
Trädgårdsarbete	0	2 347
Övrigt	48 710	46 688
Summa	51 254	49 214

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 922	27 516
Bostäder	0	12 541
Bostäder VVS	32 601	0
Tvättstuga	21 845	0
Trapphus/port/entr	0	4 891
Värme	60 419	0
El	6 523	0
Fasader	0	14 713
Summa	128 310	59 661

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fasader	790 415	1 074 281
Summa	790 415	1 074 281

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	38 395	35 657
Uppvärmning	290 562	265 102
Vatten	149 221	132 340
Summa	478 178	433 099

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 033	36 884
Samfällighet	196 700	178 850
Fastighetsskatt	45 640	44 492
Summa	280 373	260 226

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	17 986	0
Övriga förvaltningskostnader	13 110	18 485
Juridiska kostnader	8 875	0
Revisionsarvoden	17 813	90 122
Ekonomisk förvaltning	37 500	37 500
Summa	95 284	146 107

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 000	28 000
Sociala avgifter	8 797	8 793
Summa	36 797	36 793

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	736 703	614 278
Övriga räntekostnader	45	924
Summa	736 748	615 202

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 349 850	50 349 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 349 850	50 349 850
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 421 579	-4 003 259
Årets avskrivning	-418 320	-418 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 839 899	-4 421 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	45 509 951	45 928 271
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 517 975</i>	<i>8 517 975</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
Summa	42 000 000	42 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33	47
Övriga fordringar	0	1 361
Summa	33	1 408

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 988	99 745
Försäkringspremier	16 108	15 486
Förvaltning	10 344	9 375
Summa	145 440	124 606

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2029-06-28	1,92 %	6 032 182	6 049 875
SEB	2025-06-28	3,03 %	6 032 182	6 048 514
SEB	2026-06-28	4,71 %	6 032 182	6 048 514
SEB	2026-07-28	4,46 %	2 608 650	2 635 000
Summa			20 705 196	20 781 903
Varav kortfristig del			6 117 546	6 081 178

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 196 716 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	198
El	3 798	3 007
Uppvärmning	38 674	38 918
Utgiftsräntor	6 008	16 708
Förutbetalda avgifter/hyror	172 162	180 021
Summa	220 642	238 852

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En av föreningens hyresrätter har i januari 2025 upplåtits med inflyttning i april 2025.

Underskrifter

Varberg 2025-03-19

Ort och datum

Jeanette Sveningsson

Jeanette Sveningsson
Styrelseledamot

Stefan Schwank

Stefan Schwank
Styrelseledamot

Therése Björneröd

Therése Björneröd
Ordförande

Thomas Björkroth

Thomas Björkroth
Styrelseledamot

Tobias Johansson

Tobias Johansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-26

Ben Mahajerzadeh-Heidari

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fältspaten 2

Org.nr 769625-4890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fältspaten 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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

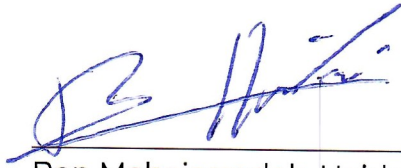
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Helsingborg 2025-03-26



Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor