



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Forellen 2

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Forellen 2

Org. nr. 769609-7430

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 ²
		4 st	1 rok	39 m ²
		6 st	2 rok	62 m ²
		2 st	2 rok	64 m ²
		1 st	2 rok	78 m ²
		16 st	3 rok	76 m ²
		1 st	4 rok	88 m ²
		6 st	4 rok	94 m ²
		1 st	5 rok	88 m ²
		2 st	6 rok	152 m ²
		40 st		3032 m ²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

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

- Uppsättning av paviljong (2023)
- OVK-besiktning (2023)
- Radonmätning (2023)
- Besiktning av hustak (2023)
- 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)

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har under året gjort följande större underhållsåtgärder:

- Takomläggning
- Nytt sopsorteringssystem
- Utbyte av ventiler och termostater

Föreningen har en 6-årig underhållsplan som regelbundet uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande åtgärder:

- Renovering av 2 husgavlar
- Renovering av tvättstugan
- Filma stammarna för att se vad som behöver göras med dem

Aktiviteter

Föreningen har haft två gemensamma städdagar, samt två grillkvällar där alla medlemmar varit välkomna.

Ekonomi

Avgifterna höjdes 2024-01-01 med 6 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 23 %. Från och med 2025-01-01 debiteras bostadsrättsinnehavarna med 234kr/mån som avser informationsöverföring.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23. På stämman deltog 16 medlemmar.
Extrastämma hölls 2024-03-21 med anledning av nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 46 (48) medlemmar. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mats Gustavsson	ordförande
Christoffer Ottosson	sekreterare
Barbro Karlsson	ledamot
Jonny Jonsson	ledamot
Birgitte Pettersson	suppleant
Jennie Davidsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mats Gustavsson och Jonny Jonsson, samt suppleanterna Jennie Davidsson och Birgitte Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 15 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 Karol Jarski.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 986	1 905	1 892	1 890	2 621
Res. efter finansiella poster, tkr	-686	202	420	345	405
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	641	607	579	579	579
Skuldsättning kr/kvm	2 878	2 287	2 351	2 414	2 478
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	2 878	2 287	2 351	2 414	2 478
Sparande kr/kvm *)	136	139			
Räntekänslighet % *)	4,5	3,8			
Energikostnad kr/kvm	164	140			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	98	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	527 551	1 998 336	202 435
Resultatdisp. enl stämma -23				202 435	-202 435
Utbetalning deposition					
Avsättning enl plan -24			220 000	-220 000	
Ianspråk yttre fond -24			-650 458	650 458	
Årets resultat					-686 211
Belopp vid årets slut	900 000	18 466	97 093	2 631 230	-686 211

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 631 230
Årets resultat	<u>-686 211</u>
	1 945 019

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråkstagande av fond för yttre underhåll (utrangering)	-89 228
Balanserat resultat	<u>2 034 247</u>
	1 945 019

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 865kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 986 195	1 904 622
Summa rörelsens intäkter		1 986 195	1 904 622
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 374 369	-1 144 243
Periodiskt underhåll	Not 3	-650 458	-27 068
Utrangering	Not 3	-89 228	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-15 875	-17 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-89 735	-125 675
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-245 203	-191 853
Summa rörelsens kostnader		-2 464 868	-1 505 839
Rörelseresultat		-478 673	398 783
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 843	8 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 380	-204 394
Summa finansiella poster		-207 537	-196 347
Årets resultat		-686 211	202 435

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 14	Not 7	9 009 176	8 544 886
Mark			783 000	783 000
Markanläggningar		Not 8	360 681	24 095
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	0	28 481
			<u>10 152 857</u>	<u>9 380 462</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>10 152 857</u>	<u>9 380 462</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			41 063	43 851
Avräkningskonto HSB Göta			692 040	0
Övriga fordringar		Not 10	188 293	244 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	<u>217 867</u>	<u>163 435</u>
			1 139 263	451 845
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	1 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 13	<u>119 190</u>	<u>1 185 423</u>
			119 190	1 185 423
Summa omsättningstillgångar			<u>2 258 453</u>	<u>1 637 267</u>
Summa tillgångar			<u>12 411 310</u>	<u>11 017 729</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	900 000	900 000
Upplåtelseavgifter	18 466	18 466
Fond för yttre underhåll	97 093	527 551
	<u>1 015 559</u>	<u>1 446 017</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 631 230	1 998 336
Årets resultat	-686 211	202 435
	<u>1 945 019</u>	<u>2 200 772</u>
Summa eget kapital	<u>2 960 579</u>	<u>3 646 789</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>4 362 500</u>
	0	4 362 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 8 725 208	2 571 875
Leverantörsskulder	193 738	132 038
Skatteskulder	12 953	0
Övriga skulder	Not 15 4 122	2 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>514 710</u>	<u>302 477</u>
	9 450 731	3 008 440
Summa skulder	<u>9 450 731</u>	<u>7 370 940</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 411 310</u>	<u>11 017 729</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-686 211	202 435
Avskrivningar	245 203	191 853
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-441 008	394 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 622	-58 273
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	288 958	56 670
Kassaflöde från löpande verksamhet	-147 428	392 686
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-642 204	-28 481
Investeringar i markanläggningar	-375 394	-25 364
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 017 598	-53 845
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 790 833	-192 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 790 833	-192 500
Årets kassaflöde	625 807	146 341
Likvida medel vid årets början *)	1 185 423	1 039 082
Likvida medel vid årets slut *)	1 811 230	1 185 423

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

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	2,2
Markanläggning	9,7

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 1 630 kronor per lägenhet.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
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.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 880 280	1 773 720
	Hyror	22 800	23 700
	Värmeintäkter	62 146	68 187
	Övriga intäkter	20 969	39 016
		1 986 195	1 904 622
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	140 617	90 063
	Reparationer	43 013	45 106
	El	83 231	71 145
	Uppvärmning	317 341	213 443
	Vatten	96 000	140 405
	Sophämtning	98 162	91 409
	Kabel-TV, internet	112 320	106 608
	Övriga avgifter	66 122	75 910
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 828	66 314
	Förvaltningsarvoden	210 253	110 045
	Övriga driftskostnader	129 483	133 796
		1 374 369	1 144 243
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	650 458	27 068
	Utrangering	89 228	0
		739 686	27 068
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	15 875	17 000
		15 875	17 000
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	56 940	52 500
	Löner och andra ersättningar	12 375	38 850
	Sociala kostnader	20 420	26 363
		89 735	117 713
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	6 000
	Sociala kostnader	0	1 885
	Övriga personalkostnader	0	77
		0	7 962
	Totalt	89 735	125 675
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	206 395	190 584
	Markanläggningar	38 808	1 269
		245 203	191 853

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
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	9 792 117
Årets investeringar	759 913	0
Årets försäljning/ utrangering	-112 545	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 439 485	9 792 117
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 247 231	-1 056 647
Årets avskrivningar	-206 395	-190 584
Årets försäljning/utrangering	23 317	0
Utgående avskrivningar	-1 430 309	-1 247 231
Utgående bokfört värde	9 009 176	8 544 886
Taxeringsvärde för Forellen 2		
Byggnad - bostäder	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000
Mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärde totalt	23 200 000	23 200 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	25 364	0
Årets investeringar	375 394	25 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 758	25 364
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 269	0
Årets avskrivningar	-38 808	-1 269
Utgående avskrivningar	-40 077	-1 269
Bokfört värde	360 681	24 095
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	28 481	0
Årets investering	731 432	28 481
Omfört till byggnad	-759 913	0
Utgående anskaffningsvärde	0	28 481
Pågående nyanläggning avser värmeinjustering.		
Not 10 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	31 245
Skattekonto	32 743	59 609
Övriga fordringar	155 550	153 705
	188 293	244 559
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 867	163 435
	217 867	163 435

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2025-03-04	2025-06-04	3 mån	2,90%	1 000 000
					1 000 000
Not 13 Bankkonton					
Swedbank				119 190	1 185 423
				119 190	1 185 423
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek A 2951668405		1,80%	2025-01-24	1 737 500	1 737 500
Swedbank Hypotek A 2952003750		1,80%	2025-01-24	2 625 000	2 625 000
Swedbank Hypotek A 2952268718		4,31%	2025-04-28	2 379 375	2 379 375
Swedbank Hypotek A 2956143008		4,60%	2025-03-28	1 983 333	1 983 333
				8 725 208	8 725 208
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 585 618
Kortfristig del av långfristig skuld				8 725 208	2 571 875
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 227 918kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				8 790 000	8 790 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				4 122	2 050
				4 122	2 050
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				26 086	31 326
Övriga upplupna kostnader				320 768	119 213
Förutbetalda hyror och avgifter				167 856	151 938
				514 710	302 477

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

Mats Gustavsson

Christoffer Ottosson

Barbro Karlsson

Jonny Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftSaed 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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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.

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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Saed Aldaamsah
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Forellen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS GUSTAVSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:53:14



JONNY JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:51:45



CHRISTOFFER OTTOSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 19:54:29



BARBRO KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:10:50



SAED ALDAAMSAH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:36:05



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:02:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Forellen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAED ALDAAMSAH

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:34:34



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:02:34



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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