
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Framsta 8
Org nr: 769622-3267



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Framsta 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat med hänsyn taget till avsättning underhållsfond 324 000 kr och ianspråktagande av underhållsfond 33 252 kr visar ett överskott på 33 933 kr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 287% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 615 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 334 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kalmar Framsta 8 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 1 byggnadskropp med 31 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler. Byggnaden är uppförd 1936. År 2011 påbörjades nybyggnation som blev färdigställd under våren 2012. Fastighetens adress är Smålandsgatan 1, 1 A - B och Södra Vägen 10.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	4
2 rum och kök	15
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3

Total tomtarea	1 148 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 689 m ²
Total bostadsarea	2 689 m ²
Lokaler hyresrätt	334 m ²
Total lokalarea	334 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrbingsbar yta 334 m²

Årets taxeringsvärde	49 958 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 436 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Gustafssons Trafikskola Kalmarsund AB	67	2022-12-31 med 3 års förlängning
Lantbrukarnas Ekonomi AB Hyreskontraktet är uppsagt till den 31 december 2023.	220	2023-12-31 med 2 års förlängning
Fashion Nails Från 1 januari 2023 ny hyresgäst, Ljungbyholms klippsalong eftr.	47	2023-12-31 med 3 års förlängning 3-årsavtal med 12 månaders uppsägning

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20,71 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Från 1 januari 2020 köper föreningen fastighetsskötsel utav HSB.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
HSB Sydost	Fastighetsskötsel, underhållsplan
Telenor	Bredband, kabel-TV
Alt Hiss AB, Kiwa Inspecta AB	Hissar
Kalmar Energi	El
Brandab	Service brandskyddsutrustning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 152 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 324 000 kr (120,49 kr/kvm) och för kommande verksamhetsår är det budgeterat med en avsättning på 360 000 kr (133,87 kr/kvm).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hetvattenspolning, lägenheter, lokaler, tvättstuga	33 252

Större underhållskostnader som kommer att utföras under kommande verksamhetsår.

Rensning ventilationskanaler, FT-system, lägenheter
Förbättring av målningen i tvättstuga
OVK-besiktning
Byte fjärrvärmecentral

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Krumlinde	Ordförande	2023
Conny Carlsson	Ledamot	2023
Göran Jansson	Ledamot	2024
Kristofer Ernst	Ledamot	2023
Johnny Hagblom	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Charlotte Johansson
Peter Carlsson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 587 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Föreningen samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lagstadgad energideklaration utfördes 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat	325	273	-1 519	282	290
Soliditet %	64	63	61	64	61
Driftkostnader, kr/m ²	404	373	1 041	372	354
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	393	352	457	324	324
Ränta, kr/m ²	38	39	51	52	49
Lån, kr/m ²	4 445	4 577	4 610	4 676	4 875
Genomsnittsränta	0,85	0,85	1,09	1,12	0,90

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Uppskrivnings -fond	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 502 568	1 425 873	0	235 335	-794 649	272 975
Disposition enl. årsstämmobeslut					272 975	-272 975
Reservering underhållsfond				324 000		
Ianspråktagande av underhållsfond				-33 252		
Förändring av underhållsfonden					-290 748	
Årets resultat						324 681
Vid årets slut	23 502 568	1 425 873	0	526 083	-812 422	324 681

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-521 674
Årets resultat	324 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-324 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 252
Summa	-487 741

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 487 741**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 078 744	1 986 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 679	76 377
Summa rörelseintäkter		2 182 423	2 063 184
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	Not 4,5	-1 385 515	-1 303 688
Personalkostnader	Not 6	-82 919	-82 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-290 793	-285 993
Summa rörelsekostnader		-1 759 227	-1 672 156
Rörelseresultat		423 195	391 028
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 089	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 716	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-114 319	-118 126
Summa finansiella poster		-98 514	-118 052
Resultat efter finansiella poster		324 681	272 975
Årets resultat		324 681	272 975

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 865 007	37 109 333
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	517 639	564 105
Summa materiella anläggningstillgångar		37 382 645	37 673 439
Summa anläggningstillgångar		37 382 645	37 673 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	49 212	50 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	33 493	33 493
Summa kortfristiga fordringar		82 705	83 716
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 481 968	1 152 525
Summa kassa och bank		1 481 968	1 152 525
Summa omsättningstillgångar		1 564 673	1 236 241
Summa tillgångar		38 947 318	38 909 679

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 928 441	24 928 441
Fond för yttre underhåll	526 083	235 335
Summa bundet eget kapital	25 454 524	25 163 776
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-812 422	-794 649
Årets resultat	324 681	272 975
Summa fritt eget kapital	-487 741	-521 674
Summa eget kapital	24 966 783	24 642 102
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0
Summa långfristiga skulder	0	5 250 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 436 343
Leverantörsskulder	Not 17	80 983
Övriga skulder	Not 18	81 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	381 527
Summa kortfristiga skulder	13 980 535	9 017 577
Summa eget kapital och skulder	38 947 318	38 909 679

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	10
Installation, solcellsanläggning	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 578 168	1 517 448
Hyrer, lokaler	430 416	418 644
Elavgifter	70 160	50 715
Summa nettoomsättning	2 078 744	1 986 807

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	61 380	61 380
Övriga ersättningar	4 064	5 712
Intäkt från solcellsanläggningen	30 056	8 981
Öresjutj.	-3	4
Påminnelseavgifter	780	300
Skattereduktion för förnybar el	7 401	0
Summa övriga rörelseintäkter	103 679	76 377

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-33 252	-64 665
Reparationer	-151 824	-78 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 669	-69 589
Försäkringspremier	-47 962	-46 113
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 279	-23 616
Hissbesiktningar	-29 193	-21 994
Snö- och halkbekämpning	-11 210	-6 697
Övriga fastighetskostnader	-13 986	0
Förbrukningsmaterial	-5 358	-3 264
Rep- och underhåll installationer	-3 759	-2 890
Vatten	-78 271	-74 752
Fastighetsel	-140 035	-98 148
Hushållsel	-80 624	-57 798
Uppvärmning	-396 575	-424 969
Sophantering och återvinning	-48 206	-47 318
Fastighetsskötsel	-105 816	-107 582
Summa driftskostnader	-1 222 020	-1 127 878

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode, ekonomisk förvaltning	-43 040	-40 731
Övriga kostnader	-8 225	0
IT-kostnader	-67 158	-64 324
Arvode, yrkesrevisorer	-12 775	-12 060
Övriga förvaltningskostnader	-5 989	-2 932
Juridiska kostnader	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 208	-8 568
Kontorsmateriel	0	-683
Telefon och porto	-22 426	-16 558
Bankkostnader	-2 620	-7 265
Övriga externa kostnader	0	-22 690
Summa övriga externa kostnader	-163 495	-175 810

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-72 450	-71 400
Sociala kostnader	-10 469	-11 075
Summa personalkostnader	-82 919	-82 475

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-234 727	-234 727
Avskrivning Markinventarier	-9 600	-4 800
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 131	-7 131
Avskrivning Installationer, solcellsanläggningen	-39 335	-39 335
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-290 793	-285 993

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag, Länsförsäkringar	8 089	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 089	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 613	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	74
Övriga ränteintäkter	69	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 716	74

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-114 319	-118 126
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 319	-118 126

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	28 167 223	28 167 223
Mark	11 182 097	11 182 097
Markinventarier	48 000	
	39 397 320	39 349 320
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	48 000
	0	48 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 397 320	39 397 320

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 283 187	-2 048 460
Markinventarier	-4 800	0
	-2 287 987	-2 048 460

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-234 727	-234 727
Årets avskrivning markinventarier	-9 600	-4 800
	-244 327	-239 527

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 532 314	-2 287 987
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

36 865 006	37 109 333
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	25 682 909	25 927 236
Mark	11 182 097	11 182 097

Taxeringsvärden

Bostäder	47 600 000	43 000 000
Lokaler	2 358 000	2 436 000

Totalt taxeringsvärde

	49 958 000	45 436 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 918 000</i>	<i>26 876 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 040 000</i>	<i>18 560 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	661 312	779 312
Erhållet bidrag för solcellsinstallationen	0	-118 000
	661 312	661 312
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	661 312	661 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	-97 207	-50 740
	-97 207	-50 740
Årets avskrivningar		
Inventarier, verktyg och installationer	-46 467	-46 467
	-46 467	-46 467
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-143 674	-97 207
Restvärde enligt plan vid årets slut	-517 638	564 105
Varav		
Maskiner, verktyg och installationer	-517 638	564 105

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	39 782	40 862
Skattekonto	9 430	9 361
Summa övriga fordringar	49 212	50 223

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 493	33 493
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 493	33 493

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	118 719	218 924
Transaktionskonto	1 363 249	933 600
Summa kassa och bank	1 481 968	1 152 525

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	13 436 343	13 836 343
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	0
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 036 343	-8 586 343
Långfristig skuld vid årets slut	0	13 836 343

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	0,99%	2023-01-31	5 250 000,00	0,00	0,00	5 250 000,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2022-03-30	8 586 343,00	-8 486 343,00	100 000,00	0,00
DANSKE BANK	0,77%	2023-03-31	0,00	8 486 343,00	300 000,00	8 186 343,00
Summa			13 836 343,00	0,00	400 000,00	13 436 343,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 13 036 343 kr avser lån som löper ut och som föreningen har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras.

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	80 983	58 350
Summa leverantörsskulder	80 983	58 350

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	81 682	149
Summa övriga skulder	81 682	149

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	8 838	17 821
Upplupna elkostnader	30 567	31 509
Upplupna värmekostnader	52 195	48 859
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	87 066	87 066
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 862	172 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 527	372 735

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	18 200 000	18 200 000

Styrelsens underskrifter

Kålnäs 2023-03-14
Ort och datum

Hans Krumlinde
Hans Krumlinde

Johnny Hagblom
Johnny Hagblom

Göran Jansson
Göran Jansson

Kristofer Ernst
Kristofer Ernst

Conny Carlsson
Conny Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2023

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Framsta 8 org.nr 769622-3267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Framsta 8 för år 2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Framsta 8 för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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

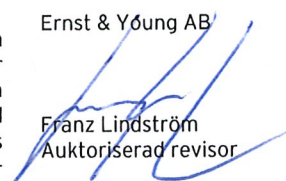
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kalmar den 15 mars 2023

Ernst & Young AB



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Framsta 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Framsta 8 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

