



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Framsta 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Framsta 2 med säte i Kalmar org.nr. 769620-9324 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Framsta 2		1987

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1915
Totalt 24 objekt		1915

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emma Ståhl	Ordförande	2023-01-01	2023-05-31
Sigge Sundström	Ledamot	2023-01-01	2023-05-31
Patrik Wahlqvist	Ledamot	2023-01-01	
Sara Kajsa Char Nordström	Ledamot	2023-01-01	
Sigge Sundström	Ordförande	2023-05-31	
Emma Ståhl	Ledamot	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Patrik Wahlqvist och Sigge Sundström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Sigge Sundström, Patrik Wahlqvist, Sara Kajsa Char Nordström och Emma Ståhl.

Revisorer har varit: Mikael Löfgren vald av föreningen.

Valberedning har varit: Dan Fogby, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-22.

Den 12 novmeber genomförde föreningen en gemensam städdag med efterföljande fika. Ca 20 medlemmar deltog. Vi hjälptes åt att ta in trädgårdsmöbler och städa i källare och entré.

Den 3 december kläddes granen och föreningen bjöd på glögg och pepparkakor på gården.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Byte av samtliga ventiler, samt installation av tryckreglering med tillhörande frekvensstyrning av ventilationen
2014	Byte av belysning i trapphuset samt utanför entrén till LED lampor
2015	Investeringar i värmecentralen. LED-belysning i källaren och tvättstuga
2016	Ljuddämpande plattor i entréplan
2019	Fasadmålning, målning av takpartier, loftgångar och dess pelare
2020	Energideklaration samt OVK-besiktning
2020-2021	Installation av ny hiss
2021	Nya cykelställ med säker karmfåsning installeras
2022	Ny torktumlare. Nya takfönster
2023	Takbyte och installation av solceller. Övergång till IMD el (individuellt mätning och debitering)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	237	172	230	234	144
Skuldsättning, kr/kvm	5 222	5 222	5 222	5 222	5 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 222	5 222	5 222	5 222	5 222
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	162	175	142	111	113
Årsavgifter, kr/kvm	711	646	638	626	607
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	737	684	678	667	648
Nettoomsättning, tkr	1 365	1 309	1 298	1 277	1 240
Resultat efter finansiella poster, tkr	-582	3	203	-541	-197
Soliditet, %	70	70	70	70	71

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på grund av planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 979 357	0	0	22 979 357
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	518 257	0	0	518 257
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	719 986	0	-575 471	144 515
S:a bundet eget kapital, kr	24 217 600	0	-575 471	23 642 129
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	127 828	3 450	575 471	706 749
Årets resultat, kr	3 450	-3 450	-581 809	-581 809
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	131 278	0	-6 338	124 940
S:a eget kapital, kr	24 348 878	0	-581 809	23 767 069

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 267 000 kr samt ianspråktagande skett med 842 471 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	131 278
Årets resultat, kr	-581 809
Reservation till underhållsfond, kr	-267 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	842 471
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	124 940

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	124 940

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 365 109	1 308 958
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 725	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 410 834	1 308 958
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 510 118	-846 292
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 193	-70 647
Personalkostnader	Not 6	-73 926	-58 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-193 676	-172 151
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 837 913	-1 147 110
RÖRELSERESULTAT		-427 079	161 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		533	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 263	-158 398
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-154 730	-158 398
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-581 809	3 450
ÅRETS RESULTAT		-581 809	3 450

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	33 294 023	32 946 886
Inventarier och installationer	Not 9	0	2 698
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>33 294 023</u>	<u>32 949 584</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 294 023</u>	<u>32 949 584</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27	3 152
Övriga fordringar	Not 10	649 163	1 727 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 147	30 163
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>688 337</u>	<u>1 761 162</u>
Kassa och bank	Not 12	46 767	769
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>46 767</u>	<u>769</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>735 104</u>	<u>1 761 931</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 029 127</u>	<u>34 711 515</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	23 497 614	23 497 614
Fond för yttre underhåll	144 515	719 986
<i>Summa bundet eget kapital</i>	23 642 129	24 217 600
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	706 749	127 828
Årets resultat	-581 809	3 450
<i>Summa fritt eget kapital</i>	124 940	131 278
Summa eget kapital	23 767 069	24 348 878
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 6 000 000	10 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	6 000 000	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	4 000 000	0
Leverantörsskulder	93 935	146 351
Skatteskulder	4 899	3 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 163 224	212 830
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	4 262 058	362 637
Summa skulder	10 262 058	10 362 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 029 127	34 711 515

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-427 079	161 848
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	193 676	172 151
	<u>-233 403</u>	<u>333 999</u>
Erhållen ränta	533	0
Erlagd ränta	-155 263	-158 399
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-388 133</u>	<u>175 600</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 398	12 572
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-100 579	134 441
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-572 110</u>	<u>322 614</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-538 115	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-538 115</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 110 225	322 614
Likvida medel vid årets början	1 726 069	1 403 455
Likvida medel vid årets slut	<u>615 844</u>	<u>1 726 069</u>
	-1 110 225	322 614

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

25-120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	1 362 000	1 237 188
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	69 120
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 109	2 650
	1 365 109	1 308 958
*I årsavgiften ingår vatten, värme och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	45 725	0
	45 725	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-17 403	-15 365
El	-137 039	-162 815
Uppvärmning	-83 518	-96 895
Vatten	-89 604	-75 353
Renhållning	-94 906	-86 820
TV, bredband, iptelefoni	-91 483	-89 896
Serviceavtal	-6 219	-4 726
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 626	-4 430
Förvaltningskostnader	-79 309	-102 923
Försäkringar	-22 423	-15 999
Fastighetsskatt	-37 860	-36 732
Periodiskt underhåll	-842 471	-153 441
Övriga driftskostnader	-3 257	-897
	-1 510 118	-846 292
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll tvättstuga	0	-90 221
Underhåll huskropp utvändigt	0	-63 220
Underhåll tak	-842 471	0
	-842 471	-153 441
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-4 000	-4 500
Övriga förvaltningskostnader	-47 048	-44 254
Kostnader överlåtelse och panter	-3 109	-2 156
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-995
Förbrukningsinventarier	-911	-18 742
Stämma och styrelse	-5 125	0
	-60 193	-70 647
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-56 252	-44 148
Sociala avgifter	-17 674	-13 871
	-73 926	-58 019
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-190 978	-169 453
Installationer och inventarier	-2 698	-2 698
	-193 676	-172 151

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 980 260

5 980 260

Årets investering byggnader

538 115

0

Ingående anskaffningsvärde mark

2 346 027

2 346 027

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**8 864 402****8 326 287****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 592 394

-1 422 941

Årets avskrivningar byggnader

-190 978

-169 453

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-1 783 372****-1 592 394**

Uppskrivning byggnader

18 827 182

18 827 182

Uppskrivning mark

7 385 811

7 385 811

Utgående redovisat värde**33 294 023****32 946 886**

Redovisade värden byggnader

23 562 185

23 215 048

Redovisade värden mark

9 731 838

9 731 838

Fastighetsbeteckning: Framsta 2**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1987

22 800 000

12 400 000

35 200 000

35 200 000

22 800 000**12 400 000****35 200 000****35 200 000****Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

15 170 000

15 170 000

varav i eget förvar

-3 670 000

-3 670 000

Summa ställda säkerheter**11 500 000****11 500 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

13 490

13 490

Utgående anskaffningsvärden

13 490

13 490

Ingående avskrivningar

-10 792

-8 094

Årets avskrivningar

-2 698

-2 698

Utgående avskrivningar

-13 490

-10 792

Utgående redovisat värde**0****2 698**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

569 077

1 725 300

Skattekonto

3 083

2 547

Övriga fordringar

77 003

0

649 163**1 727 847****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring

23 991

22 423

Förutbetalad kabel-TV och bredband

8 196

7 491

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6 960

249

39 147**30 163**

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken

46 767

769

46 767**769****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,79%	2027-10-30	2 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,05%	2025-02-25	3 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,21%	2024-03-25	4 000 000	0
			10 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

4 000 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,55%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

10 000 000

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

29 692

75 683

Upplupna räntekostnader

8 972

8 972

Upplupen revision

4 500

4 500

Förutbetalda årsavgifter och hyror

120 060

117 425

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

6 250

163 224**212 830**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Ståhl.....
Patrik Wahlqvist.....
Sara Kajsa Char Nordström.....
Sigge Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Löfgren

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Framsta 2 i Kalmar, org.nr 769620-9324

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Framsta 2 i Kalmar, 769620-9324 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

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

¹ I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Kalmar den 2024-04-03

Mikael Löfgren

Av Föreningen utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

EMMA STÅHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:49:34



SIGGE SUNDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:30:11



PATRIK WAHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:00:22



SARA KAJSA CHAR NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 13:47:37



MIKAEL LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:44:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MIKAEL LÖFGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:46:20



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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 star något i årsredovisningen.