



# ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Framsta 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Framsta 2 med säte i Kalmar org.nr. 769620-9324 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Framsta 2		1987

### Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1915
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>1915</b>

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	2021-06-03	
Sigge Sundström	Ledamot	2021-06-03	
Patrik Wahlqvist	Ledamot	2017-04-01	
Sara Kajsa Char Nordström	Ledamot	2021-06-03	
Björn Håkansson	Suppleant	2020-06-03	2022-02-17
Robin Lagesson	Suppleant	2021-06-03	2022-02-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Ståhl och Kajsa Nordström.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Sigge Sundström, Patrik Wahlqvist, Sara Kajsa Char Nordström, Emma Ståhl.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Löfgren vald av föreningen.

Valberedning har varit: Dan Fogby, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 14 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1,2%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-23.

Föreningen försätter sitt arbete med miljöfrämjande satsningar. Olika alternativ för solceller undersöks och i samband med detta även ett troligt takbyte. Föreningen har under året mer aktivt börjat arbeta för att minska förbrukningen av både vatten och el.

Under slutet av Q3 placerade nya stabiliserande stödpelare till cykelstället. Föreningen har under året även gemensamt målat om källaren.

Efter slitage på karmar och överliggande plåt har de båda takfönstren under året bytts ut. Vilket har givit mindre kallras i de övre lägenheterna. På bottenvåningen har en extra ventilationsgenomgång placerats för att balansera lufttrycket som legat för lågt.

Föreningen har inlett en tradition med adventsfika på gården för samtliga boende.

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 karmlåsning installeras
2022	Ny torktumlare Nya takfönster

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

Helt eller delvis takbyte och i samband med detta eventuellt solceller.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	172	230	234	144	214
Skuldsättning, kr/kvm	5 222	5 222	5 222	5 222	5 446
Räntekänslighet, %	8	8	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	175	142	111	113	116
Driftskostnad, kr/kvm	442	347	720	474	292
Årsavgifter, kr/kvm	646	638	626	607	607
Totala intäkter, kr/kvm	684	678	667	648	650
Nettoomsättning, tkr	1 309	1 298	1 277	1 240	1 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	203	-541	-197	240
Soliditet, %	70	70	70	71	70

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	694 427	0	25 559	719 986
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>24 192 041</b>	<b>0</b>	<b>25 559</b>	<b>24 217 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-49 725	203 112	-25 559	127 828
Årets resultat, kr	203 112	-203 112	3 450	3 450
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>153 387</b>	<b>0</b>	<b>-22 109</b>	<b>131 278</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>24 345 428</b>	<b>0</b>	<b>3 450</b>	<b>24 348 878</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 179 000 kr samt ianspråktagande skett med 153 441 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	153 387
Årets resultat, kr	3 450
Reservation till underhållsfond, kr	-179 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	153 441
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>131 278</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>131 278</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 308 958	1 297 973
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 308 958</b>	<b>1 297 973</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-846 292	-665 089
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 647	-53 076
Personalkostnader	Not 5	-58 019	-49 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-172 151	-172 151
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 147 110</b>	<b>-939 598</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>161 848</b>	<b>358 376</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 398	-155 264
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-158 398</b>	<b>-155 264</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 450</b>	<b>203 112</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 450</b>	<b>203 112</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	32 946 886	33 116 339
Inventarier och installationer	Not 8	2 698	5 396
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 949 584</u>	<u>33 121 735</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>32 949 584</b></u>	<u><b>33 121 735</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 152	0
Övriga fordringar	Not 9	1 727 847	1 405 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 163	45 769
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 761 162</u>	<u>1 451 120</u>
Kassa och bank	Not 11	769	769
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>769</u>	<u>769</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 761 931</b></u>	<u><b>1 451 889</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>34 711 515</b></u>	<u><b>34 573 624</b></u>



# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 497 614	23 497 614
Fond för yttre underhåll		719 986	694 427
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>24 217 600</u>	<u>24 192 041</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		127 828	-49 725
Årets resultat		3 450	203 112
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>131 278</u>	<u>153 387</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>24 348 878</b></u>	<u><b>24 345 428</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 000 000	10 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		146 351	67 232
Skatteskulder		3 456	2 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	212 830	158 300
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>362 637</u>	<u>228 197</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>10 362 637</b></u>	<u><b>10 228 197</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>34 711 515</b></u>	<u><b>34 573 624</b></u>

## 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).

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:

150 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 237 188	1 221 960
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	69 120	69 120
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 650	6 893
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	0
	<b>1 308 958</b>	<b>1 297 973</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-15 365	-2 318
El	-162 815	-117 894
Uppvärmning	-96 895	-76 004
Vatten	-75 353	-77 869
Renhållning	-86 820	-86 820
TV, bredband, iptelefoni	-89 896	-89 646
Serviceavtal	-4 726	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-4 430	-2 250
Förvaltningskostnader	-102 923	-87 680
Försäkringar	-15 999	-18 414
Fastighetsskatt	-36 732	-35 016
Periodiskt underhåll	-153 441	-65 205
Övriga driftskostnader	-897	-5 972
	<b>-846 292</b>	<b>-665 089</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll tvättstuga	-90 221	0
Underhåll huskropp utvändigt	-63 220	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-65 205
	<b>-153 441</b>	<b>-65 205</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-4 500	-3 950
Övriga förvaltningskostnader	-44 254	-43 189
Kostnader överlåtelse och panter	-2 156	-5 937
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-995	0
Förbrukningsinventarier	-18 742	0
	<b>-70 647</b>	<b>-53 076</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-44 148	-37 499
Sociala avgifter	-13 871	-11 782
	<b>-58 019</b>	<b>-49 281</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-169 453	-169 453
Installationer och inventarier	-2 698	-2 698
	<b>-172 151</b>	<b>-172 151</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 980 260	5 980 260
Ingående anskaffningsvärde mark	2 346 027	2 346 027
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 326 287</b>	<b>8 326 287</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-1 422 941	-1 253 488
Årets avskrivningar byggnader	-169 453	-169 453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 592 394</b>	<b>-1 422 941</b>

Uppskrivning byggnader	18 827 182	18 827 182
Uppskrivning mark	7 385 811	7 385 811

**Utgående redovisat värde 32 946 886 33 116 339**

Redovisade värden byggnader	23 215 048	23 384 501
Redovisade värden mark	9 731 838	9 731 838

**Fastighetsbeteckning:** Framsta 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1987	22 800 000	12 400 000	35 200 000	32 000 000
		<b>22 800 000</b>	<b>12 400 000</b>	<b>35 200 000</b>	<b>32 000 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 170 000	15 170 000
varav i eget förvar	-3 670 000	-3 670 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>

**Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	13 490	13 490
Utgående anskaffningsvärden	13 490	13 490

Ingående avskrivningar	-8 094	-5 396
Årets avskrivningar	-2 698	-2 698
Utgående avskrivningar	-10 792	-8 094

**Utgående redovisat värde 2 698 5 396**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	1 725 300	1 402 686
Skattekonto	2 547	2 665
	<b>1 727 847</b>	<b>1 405 351</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	22 423	19 340
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	7 491	7 491
Förutbetald administration	0	0
Förutbetald fastighetsskötsel	0	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	0
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249	18 938
	<b>30 163</b>	<b>45 769</b>

**Not 11 KASSA OCH BANK**

Handelsbanken	769	769
	<b>769</b>	<b>769</b>

**Not 12 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
			<b>10 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**10 000 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

**0**

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	75 683	30 830
Upplupna räntekostnader	8 972	8 973
Upplupen revision	4 500	4 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 425	114 497
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	0
	<b>212 830</b>	<b>158 300</b>

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 2022.

### *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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> 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 2022.

### *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 2023-02-20

Mikael Löfgren

Av Föreningen utsedd revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Framsta 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMMA STÅHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-30 kl. 08:41:19



**PATRIK WAHLQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:39:02



**SARA KAJSA CHAR NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:55:00



**SIGGE SUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 18:53:32



**MIKAEL LÖFGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:50:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Framsta 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL LÖFGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:49:09



# 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.