
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Förstaven 2
Org nr: 7696274948



Kallelse och dagordning till föreningsstämma med Brf Förstaven 2 i Västerås

Tid: Onsdagen 31 maj 2023, kl 18:30

Plats: Viksängskyrkan, Björnövägen

1. Stämmans öppnande.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut av fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
13. Fråga om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och revisorsuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Förstaven 2 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a höjda avgifter och lägre reparationskostnader

Årets resultat jämfört med budget har ökat med ca 22 tkr p.g.a. höjda avgifter och lägre reparationskostnader än beräknat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 315% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska 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 315% till 474 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 638 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 784 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skotet 3 i Västerås Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 31 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adress är Öster Mälarstrands Allé 138 - 140 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
----------	-------	-----------

2 rum och kök	5	
---------------	---	--

3 rum och kök	19	
---------------	----	--

4 rum och kök	3	
---------------	---	--

5 rum och kök	4	
---------------	---	--

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
------------	-------	-----------

Antal garage	29	
--------------	----	--

Antal p-platser	2	
-----------------	---	--

Total tomtarea	847 m ²
----------------	--------------------

Bostäder bostadsrätt	2 569 m ²
----------------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	78 600 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	55 000 000 kr
-------------------------------	---------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Gemensamhetsanläggning

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med Brf Förstäven i Västerås avseende garage, p-platser, innegård, gata och vatten. Där disponerar föreningen 29 st garageplatser och 2 st p-platser. Bostadsrättsföreningens andel är 31 andelar av totalt 90. Upprättande av 10 gemensamma elladdplatser som delas med Brf Förstäven.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
------------	-------

Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
-----------------------	------------

El, värme och vatten	Mälarenergi <i>im</i>
----------------------	-----------------------

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 7 tkr och planerat underhåll för 15 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 40 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 5 830 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 146 tkr (57 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 85 tkr (33 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, cykelförråd	14 757 m

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Fahlén	Ordförande	2024
Emil Larsson	Sekreterare	2023
Tomas Jonsson	Ledamot	2023
Marika Jacobsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Böckert	Suppleant	2023
Kent Sjöberg	Suppleant	2023
Tommy Mlekus	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Majjgren	BoRevision AB Förtroendevald revisor	2023
Alem Resulovic		2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mathias Nilsson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Lundberg	2023
Per-Inge Nilsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) *mw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 954	1 944	1 924	1 926	1 869
Resultat efter finansiella poster	145	85	19	44	-102
Balansomslutning	97 876	97 846	98 940	100 365	100 458
Soliditet %	73	72	72	70	70
Likviditet %	474	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	662	0	0	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	205	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	10 275	0	0	0	0
Skuldkvot %	13,57	0,00	0,00	0,00	0,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *mv*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 811 000	21 804 000	0	441 630	-297 247	85 483
Disposition enl. årsstämmobeslut					85 483	-85 483
Reservering underhållsfond				85 000	-85 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-14 757	14 757	
Årets resultat						145 132
Vid årets slut	48 811 000	21 804 000	0	511 873	-282 007	145 132

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-211 763
Årets resultat	145 132
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-85 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 757
Summa	-136 874

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 136 874**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 953 624	1 943 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-8 422	20 776
Summa rörelseintäkter		1 945 202	1 964 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-739 500	-781 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 657	-97 316
Personalkostnader	Not 6	-72 673	-66 727
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-638 467	-638 467
Summa rörelsekostnader		-1 529 296	-1 583 860
Rörelseresultat		415 906	380 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 572	2 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-286 346	-297 499
Summa finansiella poster		-270 774	-295 301
Resultat efter finansiella poster		145 132	85 483
Årets resultat		145 132	85 483 <i>m</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	95 072 389	95 942 855
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	66 837	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 139 226	95 942 855
Summa anläggningstillgångar		95 139 226	95 942 855
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	75 000	75 000
Övriga fordringar	Not 13	467	466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	64 737	65 700
Summa kortfristiga fordringar		140 204	141 166
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 596 154	1 762 265
Summa kassa och bank		2 596 154	1 762 265
Summa omsättningstillgångar		2 736 358	1 903 432
Summa tillgångar		97 875 584	97 846 287

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 615 000	70 615 000
Fond för yttre underhåll		511 873	441 630
Summa bundet eget kapital		71 126 873	71 056 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-282 006	-297 247
Årets resultat		145 132	85 483
Summa fritt eget kapital		-136 874	-211 763
Summa eget kapital		70 989 999	70 844 867
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 326 800	26 397 600
Summa långfristiga skulder		16 326 800	26 397 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 070 800	148 800
Leverantörsskulder	Not 17	127 464	92 899
Övriga skulder	Not 18	9 016	4 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	351 505	357 391
Summa kortfristiga skulder		10 558 785	603 821
Summa eget kapital och skulder		97 875 584	97 846 287 <i>mw</i>

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
Mark är inte föremål för avskrivningar. <i>m</i>		

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	1 700 664	1 683 948
Hyror, garage	247 920	253 200
Hyror, p-platser	5 040	6 720
Summa nettoomsättning	1 953 624	1 943 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	0	30 800
Övriga ersättningar	959	11 156
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Övriga rörelseintäkter	-9 379	-21 180
Summa övriga rörelseintäkter	-8 422	20 776

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-14 757	-29 575
Reparationer	-6 896	-78 822
Försäkringspremier	-23 422	-18 376
Kabel- och digital-TV	-80 687	-81 498
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 081
Serviceavtal	-7 384	-24 775
Obligatoriska besiktningar	-55 603	-11 936
Snö- och halkbekämpning	-22 838	-22 965
Förbrukningsinventarier	-1 510	-1 360
Vatten	-56 141	-55 403
Fastighetsel	-144 753	-136 298
Uppvärmning	-141 039	-154 266
Sophantering och återvinning	-57 329	-59 404
Förvaltningsarvode drift	-127 141	-104 592
Summa driftskostnader	-739 500	-781 350 <i>hm</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-53 337	-53 311
IT-kostnader	-5 734	-5 854
Arvode, yrkesrevisorer	-10 005	-10 643
Övriga förvaltningskostnader	-1 465	-11 611
Kreditupplysningar	0	-1 088
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-966	-7 137
Kontorsmateriel	0	-1 175
Medlems- och föreningsavgifter	-5 050	-5 000
Bankkostnader	-2 100	-1 497
Summa övriga externa kostnader	-78 657	-97 316

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-53 250	-51 045
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 950	-4 950
Sociala kostnader	-15 473	-10 732
Summa personalkostnader	-72 673	-66 727

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-638 467	-638 467
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-638 467	-638 467

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 876	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	4 696	2 104
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	93
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 572	2 197

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-286 346	-296 818
Övriga räntekostnader	0	-91
Övriga finansiella kostnader	0	-590
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-286 346	-297 499

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	76 384 000	76 616 000
Mark	23 300 000	23 300 000
	99 684 000	99 916 000
Årets anskaffningar		
Byggnader, justering anskaffningsvärde	-232 000	-232 000
	-232 000	-232 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	99 452 000	99 684 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 741 145	-3 102 678
	-3 741 145	-3 102 678
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-638 467	-638 467
	-638 467	-638 467
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 379 612	-3 741 145
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 072 389	95 942 855
Varav		
Byggnader	71 772 389	72 642 855
Mark	23 300 000	23 300 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	78 600 000	55 000 000
Totalt taxeringsvärde	78 600 000	55 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 000 000</i>	<i>41 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 600 000</i>	<i>14 000 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Installation laddstolpar	66 837	
Vid årets slut	66 837	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	75 000	75 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	75 000	75 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	467	466
Summa övriga fordringar	467	466

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 213	18 376
Förutbetalda driftkostnader	0	6 572
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 087	22 355
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 317	13 348
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 120	5 050
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 737	65 700

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	708 298	703 602
Transaktionskonto	1 887 856	1 058 663
Summa kassa och bank	2 596 154	1 762 265

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	26 397 600	26 546 400
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-148 800	-148 800
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 922 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	16 326 800	26 397 600

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,11%	2024-01-30	7 702 400,00	0,00	148 800,00	7 553 600,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2023-01-30	9 922 000,00	0,00	0,00	9 922 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	8 922 000,00	0,00	0,00	8 922 000,00
Summa			26 546 400,00	0,00	148 800,00	26 397 600,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 148 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 922 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. *hm*

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	127 464	63 324
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	29 575
Summa leverantörsskulder	127 464	92 899

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	9 016	8 192
Clearing	0	-3 461
Summa övriga skulder	9 016	4 731

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 000	14 500
Upplupna räntekostnader	47 599	47 874
Upplupna elkostnader	11 928	12 062
Upplupna vattenavgifter	4 902	4 742
Upplupna värmekostnader	18 060	17 672
Upplupna revisionsarvoden	11 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	54 250	52 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 000	60 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 765	136 391
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	351 505	357 391

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 765 000	29 765 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *m*

Styrelsens underskrifter

Väsberås 17/4-23

Ort och datum



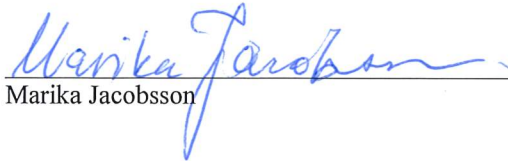
Tobias Fahlén



Emil Larsson

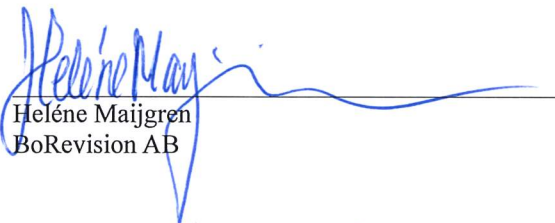


Tomas Jonsson




Marika Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11



Heléne Majjgren
BoRevision AB



Alem Resulovic
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Förstaven 2 i Västerås, org.nr. 769627-4948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Förstaven 2 i Västerås för räkenskapsåret 2022.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Förstaven 2 i Västerås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Örebro den 11 / 15 2023


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Alem Resulovic
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 planliga 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 offentligrättsliga 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 offentligrättsliga 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 Förstäven 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Förstäven 2 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

