



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Förgätmigej



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Förgätmigej med säte i Trollhättan org.nr. 769636-2735 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Förgätmigej 13 i Trollhättan	2021-11-16	2020

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-31

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	758
Totalt 8 objekt		758

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 2 rok, 7 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Annelie Johansson	Ordförande	2020-12-01
Kenneth Olsson	Ledamot	2020-12-01
Veronica Fasth	Ledamot	2022-09-06
Anna Strand	Ledamot	2020-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annelie Johansson, Kenneth Olsson och Anna Strand.

Firmatecknare har varit: Kenneth Olsson, Annelie Johansson, Veronica Fasth, Anna Strand

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.



Revisorer har varit: Fiola Rexhepi, BoRevision Sverige AB vald av föreningen, samt revisorsuppleant Magnus Emilsson, BoRevision Sverige AB

Valberedning har varit: Ali Galib och Leif Johansson , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

I slutet av 2022 upprättades en underhållsplan för föreningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med ekonomisk plan.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med upprättande av föreningens underhållsplan.

Under 2021 har det genomförts en 2- årsbesiktning.

Styrelsen har haft 5 st styrelsemöten och föreningen 2 st föreningsstämmor.

Föreningen har köpt in material för att göra en gång samt plank för insynsskydd.

Sedan föreningen startade har inga större åtgärder genomförts:

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

Inga planerade åtgärder har planerats förutom löpande reparationer/underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	155	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 871	10 996	11 120	0	0
Räntekänslighet, %	15	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	124	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	305	250	74	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	709	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	538	539	471	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	-136	87	-8	0
Soliditet, %	65	65	62	-4	0

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 710 800	0	0	12 710 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 177 700	0	0	3 177 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	98 980	0	50 980	149 960
S:a bundet eget kapital, kr	15 987 480	0	50 980	16 038 460
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-50 497	-136 430	-50 980	-237 907
Årets resultat, kr	-136 430	136 430	-114 986	-114 986
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-186 927	0	-165 966	-352 893
S:a eget kapital, kr	15 800 553	0	-114 986	15 685 567

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 980 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-186 927
Årets resultat, kr	-114 986
Reservation till underhållsfond, kr	-50 980
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-352 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-352 893

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	578 631	538 674
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		578 631	538 674
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-159 593	-189 392
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 189	-120 848
Personalkostnader	Not 5	-24 057	-14 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-232 739	-232 739
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-530 578	-557 901
RÖRELSERESULTAT		48 053	-19 227
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 039	-117 203
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-163 039	-117 203
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 986	-136 430
ÅRETS RESULTAT		-114 986	-136 430

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	23 746 652	23 979 391
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 746 652</u>	<u>23 979 391</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 746 652</u>	<u>23 979 391</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 335	500
Övriga fordringar	Not 8	2 520	25 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	17 857	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>25 712</u>	<u>25 826</u>
Kassa och bank	Not 10	315 425	218 576
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>315 425</u>	<u>218 576</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>341 137</u>	<u>244 402</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 087 788</u>	<u>24 223 793</u>

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 888 500	15 888 500
Fond för yttre underhåll	149 960	98 980
Summa bundet eget kapital	16 038 460	15 987 480
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-237 907	-50 497
Årets resultat	-114 986	-136 430
Summa ansamlad förlust	-352 893	-186 927
Summa eget kapital	15 685 567	15 800 553
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 5 270 500	8 240 400
Summa långfristiga skulder	5 270 500	8 240 400
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 969 900	94 400
Leverantörsskulder	49 162	0
Skatteskulder	0	17 909
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 0	5 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 112 659	65 209
Summa kortfristiga skulder	3 131 721	182 840
Summa skulder	8 402 221	8 423 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 087 788	24 223 793

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	48 053	-19 227
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	232 739	232 739
	<u>280 792</u>	<u>213 512</u>
Erlagd ränta	-163 039	-117 203
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>117 753</u>	<u>96 309</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	114	1 079 821
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	73 381	-1 279 016
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	191 248	-102 886
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-94 400	-94 400
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-94 400	-94 400
ÅRETS KASSAFLÖDE	96 848	-197 286
Likvida medel vid årets början	218 576	415 862
Likvida medel vid årets slut	<u>315 425</u>	<u>218 576</u>
	96 848	-197 286

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:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	537 792	537 792
Övriga primära intäkter och ersättningar	40 839	882
	<u>578 631</u>	<u>538 674</u>
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-10 328	-34 309
El	-60 498	-65 334
Vatten	-33 486	-42 713
Renhållning	-9 226	0
TV, bredband, iptelefoni	-2 200	-2 400
Serviceavtal	-4 250	0
Förvaltningskostnader	-13 127	0
Försäkringar	-17 187	-14 324
Fastighetsskatt	0	-35 766
Övriga driftskostnader	-9 291	-12 108
	<u>-159 593</u>	<u>-206 954</u>
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-8 781	0
Övriga förvaltningskostnader	-80 759	-78 839
Kontorsutrustning och -material	0	-1 057
Konsulter	-24 500	0
Förbrukningsinventarier	0	-23 390
Stämman och styrelse	-149	0
	<u>-114 189</u>	<u>-103 286</u>
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-13 200	-12 000
Övriga arvoden	-7 200	0
Sociala avgifter	-3 657	-2 922
	<u>-24 057</u>	<u>-14 922</u>
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-232 739	-232 739
	<u>-232 739</u>	<u>-232 739</u>

2022-12-31

2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

23 273 936

23 273 936

Ingående anskaffningsvärde mark

1 054 564

1 054 564

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**24 328 500****24 328 500****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-349 109

-116 370

Årets avskrivningar byggnader

-232 739

-232 739

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-581 848****-349 109****Utgående redovisat värde****23 746 652****23 979 391**

Redovisade värden byggnader

22 692 088

22 924 827

Redovisade värden mark

1 054 564

1 054 564

Fastighetsbeteckning:

Förgätmigejen 13

Taxeringsvärde

Bostäder hyreshus

Värdeår

2020

Byggnad

12 600 000

Mark

1 692 000

Totalt

14 292 000

Föreg år

0

12 600 000**1 692 000****14 292 000****0****Ställda säkerheter****2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning

8 500 000

8 500 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**8 500 000****8 500 000****Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

2 520

0

Övriga fordringar

0

25 326

2 520**25 326****Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 857

0

17 857**0****Not 10 KASSA OCH BANK**

Swedbank

315 425

218 576

315 425**218 576****Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT****Låneinstitut**

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Swedbank Hypotek AB

4,06%

2027-06-23

2 908 700

33 200

Swedbank Hypotek AB

1,47%

2023-01-25

2 908 700

33 200

Swedbank Hypotek AB

1,58%

2025-01-24

2 423 000

28 000

8 240 400**94 400**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 270 500

Nästa års amortering av långfristig skuld

61 200

Lån som ska konverteras inom ett år

2 908 700

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 969 900

	2022-12-31	2021-12-31
Genomsnittsräntan vid årets utgång		2,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		377 600
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till		7 768 400
Finns det Swap-avtal i föreningen?		Nej
Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	0	2 400
Arbetsgivaravgifter	0	2 922
	<u>0</u>	<u>5 322</u>
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	8 412	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	41 334	21 589
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 913	43 620
	<u>112 659</u>	<u>65 209</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annelie Johansson

.....
Kenneth Olsson

.....
Anna Strand

.....
Veronica Fasth

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

BoRevision i Sverige AB
Fiola Rexhepi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Förgätmeje, org.nr. 769636-2735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Förgätmeje för räkenskapsåret 2022.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Förgätmigej för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

ANNELIE JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 20:33:22



KENNETH OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 18:33:33



ANNA STRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 18:05:52



VERONICA FASTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-13 kl. 18:06:42



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 20:21:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 20:20:56



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.