

# Brf Forsstenagatan 2

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Brf Forsstenagatan 2

Org.nr: 769632-0899

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2, 769632-0899, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Linnea Knöös	2025
Ledamot	Lars Persson	2025
Ledamot	Louise Lorentzon	2025
Ledamot	Julia Gillberg	2025
Ledamot	Malin Ljungberg	Avgått
Suppleant	Elisabeth Skogelind	2025

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisorer**

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 56:8 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936 och har värdeår 1970. Fastighetens adress är Forsstenagatan 2 A-D.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1 510	kvm
Total bostadsarea:	1 048	kvm
- varav bostadsrättsarea:	975	kvm
- varav hyresrättsarea:	73	kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2025-12-31.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	TJG
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Avfallshantering	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Briab
Skadedjursbekämpning	Anticimex



## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 74 034 kr och planerat underhåll för 136 056 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 117 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 112 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 299 000 kr, detta motsvarar 285 kr per kvm.

### **Planerat underhåll**

### **År**

Spolning och filmning av spillvattenledningar	2025
Spolning och filmning av dagvattensystem	2025
OVK-besiktning	2026
Ytbehandling av utemöbler	2026
Smörjning och justering av dörrar	2027
Målning av trappuppgångar	2028

### **Tidigare utfört underhåll**

### **År**

Byte av takpannor, plåt till underbelag samt inklädnad av skortsen	2024
Asfaltering och linjemålning	2024
Dränering	2023
Installation av ny tvättmaskin	2022
Installation av tidur till ytterbelysning	2022
Renovering av fasad och fönster	2021
Renovering av sockel	2021
Installation av ny torktumlare	2020
Filmning av ledningar under bottenplatta	2020
Installation av avgasning av värmesystem samt isolering	2019
Badrumsrenovering inklusive stammar	2018
Dränering av framsida och gavel	2012
Byte av entrédörrar	2012
Målning av fasad	2012
Målning av fönster	2012



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-13. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Avseende 2025 har styrelsen beslutat att 2025-01-01 höja avgifterna med 16 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv..

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 165 kr per månad för bredband.



## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 165	1 130	1 077	1 092
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 405	- 418	- 863	- 1 051
Förändring av underhållsfond, tkr	-19	115	0	-293
Resultat efter fondförändringar, tkr	-386	-533	-863	-758
Sparande, kr/kvm	313	166	36	263
Soliditet, (%)	73	70	68	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	975	953	855	908
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	82	82	74	73
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	922	901	804	854
Driftkostnad, kr/kvm	497	580	509	468
Energikostnad, kr/kvm	227	197	211	205
Ränta, kr/kvm	130	126	130	13
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	112	110	108	108
Skuldsättning, kr/kvm	11 233	13 277	14 079	13 785
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 074	14 271	15 730	16 098
Räntekänslighet, (%)	12.38	14.98	18.4	17.73
Snittränta, (%)	1.16	0.95	0.93	1

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 083 490	115 000	- 2 829 210	- 417 764
Disposition enligt föreningsstämma			-417 764	417 764
Avsättning till underhållsfond		117 000	-117 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-136 056	136 056	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 405 386
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 083 490</b>	<b>95 944</b>	<b>- 3 227 918</b>	<b>- 405 386</b>

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 246 974
Årets resultat före fondförändring	- 405 386
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 117 000
lanspråktagande av underhållsfond	136 056
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 3 633 304</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 633 304
<b>Totalt</b>	<b>- 3 633 304</b>

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 069 147

1 058 964

Övriga rörelseintäkter

3

95 463

70 685

**Summa Rörelseintäkter**

**1 164 610**

**1 129 649**

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-74 034

-74 029

Planerat underhåll

5

-136 056

0

Driftskostnader

6

-521 264

-607 422

Övriga kostnader

7

-119 575

-112 602

Personalkostnader

8

-75 303

-68 995

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-596 899

-591 824

**Summa Rörelsekostnader**

**-1 523 131**

**-1 454 872**

**RÖRELSERESULTAT**

**-358 521**

**-325 223**

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

89 635

39 715

Räntekostnader

-136 500

-132 256

**Summa Finansiella poster**

**-46 865**

**-92 541**

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

**-405 386**

**-417 764**

**RESULTAT FÖRE SKATT**

**-405 386**

**-417 764**

**ÅRETS RESULTAT**

**-405 386**

**-417 764**



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	42 940 028	43 531 301
Inventarier, maskiner och installationer	12	50 654	56 280
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 990 682</b>	<b>43 587 581</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 990 682</b>	<b>43 587 581</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		14 435	14 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	81 371	57 068
Kundfordringar		0	12 340
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 806</b>	<b>83 867</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 520 755	3 684 475
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 520 755</b>	<b>3 684 475</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 616 561</b>	<b>3 768 342</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 607 243</b>	<b>47 355 923</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		36 083 490	36 083 490
Underhållsfond		95 944	115 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 179 434</b>	<b>36 198 490</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 227 918	-2 829 211
Årets resultat		-405 386	-417 764
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 633 304</b>	<b>-3 246 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>32 546 130</b>	<b>32 951 515</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	15, 16	6 413 694	9 643 216
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 413 694</b>	<b>9 643 216</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>6 413 694</b>	<b>9 643 216</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15, 16	5 358 272	4 270 966
Leverantörsskulder		55 280	245 852
Skatteskulder		4 366	5 698
Övriga skulder		0	32 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	229 501	206 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 647 419</b>	<b>4 761 192</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>5 647 419</b>	<b>4 761 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 607 243</b>	<b>47 355 923</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-358 521	-325 223
Avskrivningar	596 899	591 824
<b>Summa</b>	<b>238 378</b>	<b>266 601</b>
Erhållen ränta	89 635	39 715
Erlagd ränta	-136 500	-132 256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>191 513</b>	<b>174 060</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11 938	1 595 631
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-201 078	195 957
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-21 503</b>	<b>1 965 648</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-203 075
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-203 075</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Årets upplåtelser	0	1 876 894
Upptag av lån	2 128 750	0
Amortering av låneskulder	-4 270 966	-840 466
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 142 216</b>	<b>1 036 428</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 163 719</b>	<b>2 799 001</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 684 475</b>	<b>885 474</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 520 756</b>	<b>3 684 475</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

## **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

**Vi ser om ditt hus!**





Anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	
- Stomme	100
- Yttertak	50
- Fasad	50
- Vatten, avlopp och värme	50
- Fönster	50
- Dörrar/portar	50
- El	50
- Stambyte	50
- Övrigt	40
- Ventilation	30
- Avgasare	20
- Fasad	15
- Koslåd portar	15
Markanläggningar	
- Dränering	40
Inventarier, maskiner och installationer	
- Tvättmaskiner	15
- Torktumlare	10

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	899 076	878 422
Hyror bostäder	129 210	142 834
Hyror p-platser	40 861	37 708
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>1 069 147</b>	<b>1 058 964</b>

## Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	40 894	7 939
Elstöd	0	8 735
Överlåtelseavgifter	0	2 521
Övriga intäkter	3 089	1 165
Bredband	51 480	50 325
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>95 463</b>	<b>70 685</b>



#### Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	66 925	15 977
Reparation bostäder	280	13 950
Vattenskador	4 853	18 545
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 729	4 352
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	247	9 152
VA & sanitet, installationer	0	7 624
Värme, installationer	0	4 429
<b>Totalt reparationer</b>	<b>74 034</b>	<b>74 029</b>

#### Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Huskropp, tak	95 625	0
Underhåll markytor	40 431	0
<b>Totalt planerat underhåll</b>	<b>136 056</b>	<b>0</b>

#### Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	27 341	27 363
Uppvärmning	151 469	137 643
Vatten och avlopp	58 997	41 520
Avfallshantering	28 189	30 100
Teknisk förvaltning	80 646	125 487
Systematiskt brandskyddsarbete	1 641	17 778
Snöröjning	0	45 443
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	14 922
Bredband	65 460	61 456
Kabel-TV	19 396	18 458
Försäkringar	28 193	14 526
Förbrukningsmaterial	6 708	6 291
Hyressättningsavgift	0	576
Hyreskostnader	7 584	7 368
Ersättningar till hyresgäster	0	1 500
Fastighetsavgift	45 640	44 492
Besiktningkostnader	0	12 500
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>521 264</b>	<b>607 422</b>

#### Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Styrelsemöten	1 855	2 200
Föreningsstämma	6 481	5 856
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 970	4 970
Förvaltningskostnader	80 532	74 567
Revision	14 900	15 669
Tele och post	1 144	2 521
Jurist- och advokatkostnader	3 566	3 778
Bankkostnader	1 455	350
IT-tjänster	2 496	1 890
Övriga externa tjänster	576	0
Övriga externa kostnader	1 600	800
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>119 575</b>	<b>112 602</b>



### Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	18 003	16 495
Styrelsearvode	57 300	52 500
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>75 303</b>	<b>68 995</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	586 196	586 197
Markanläggningar	5 077	0
Inventarier, maskiner och installationer	5 626	5 627
<b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b>	<b>596 899</b>	<b>591 824</b>

### Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
<b>Summa:</b>	<b>15 900 000</b>	<b>15 900 000</b>

### Not 11. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	32 207 609	32 207 609
Mark	14 944 002	14 944 002
Markanläggningar	203 075	0
Årets anskaffning markanläggningar	0	203 075
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>47 354 686</b>	<b>47 354 686</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 3 823 385	- 3 237 188
Årets avskrivning på byggnader	- 586 196	- 586 197
Årets avskrivning på markanläggningar	- 5 077	- 0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 4 414 658</b>	<b>- 3 823 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 940 028</b>	<b>43 531 301</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 798 028	28 384 224
Mark	14 944 002	14 944 002
Markanläggningar	197 998	203 075
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
	<b>27 600 000</b>	<b>27 600 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	27 600 000	27 600 000
	<b>27 600 000</b>	<b>27 600 000</b>



<b>Not 12. Inventarier, maskiner och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	71 031	71 031
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>71 031</b>	<b>71 031</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Inventarier, maskiner och installationer	- 14 751	- 9 124
Årets avskrivningar	- 5 626	- 5 627
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 20 377</b>	<b>- 14 751</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 654</b>	<b>56 280</b>

<b>Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalad försäkring	27 489	28 193
Förutbetalda kostnader	53 882	28 875
<b>Summa</b>	<b>81 371</b>	<b>57 068</b>

<b>Not 14. Kassa och bank</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	430 985	677 667
Sparkonto SBAB	1 089 771	3 006 808
<b>Summa</b>	<b>1 520 756</b>	<b>3 684 475</b>

<b>Not 15. Förfall fastighetslån</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 358 272	4 270 966
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 413 694	9 643 216
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>11 771 966</b>	<b>13 914 182</b>

<b>Not 16. Skulder till kreditinstitut</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2024-12-31</b>	<b>Belopp 2023-12-31</b>
Nordea	2024-10-15	0,65 %	0	4 173 750
Nordea	2026-10-21	2,76 %	2 128 750	0
Nordea	2027-10-20	1,08 %	4 350 256	4 370 568
Nordea	2025-10-15	0,98 %	5 292 960	5 369 864
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>11 771 966</b>	<b>13 914 182</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 5 358 272	- 4 270 966
			<b>6 413 694</b>	<b>9 643 216</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

<b>Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 738	31 738
Upplupna räntekostnader	30 595	19 583
Förutbetalda intäkter	101 342	96 669
Upplupna revisionsarvoden	15 900	16 500
Upplupna kostnader	49 927	41 806
<b>Summa</b>	<b>229 502</b>	<b>206 296</b>





## Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Linnea Knöös  
Ordförande

---

Lars Persson  
Ledamot

---

Louise Lorentzon  
Ledamot

---

Julia Gillberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Adact Revisorer & Konsulter AB  
Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 10:12

SENT BY OWNER:

Johanna Köre · 01.04.2025 09:19

DOCUMENT ID:

Bktj7GFT1I

ENVELOPE ID:

SkIOsQMFpkx-Bktj7GFT1I

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Forsstenagatan 2.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Linnéa Knöös	Signed	01.04.2025 09:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/12/01)
	Authenticated	01.04.2025 09:21	Low	
LARS PERSSON	Signed	01.04.2025 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/04/27)
	Authenticated	01.04.2025 09:30	Low	
Julia Kristin Gillberg	Signed	01.04.2025 22:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/10/15)
	Authenticated	01.04.2025 22:43	Low	
LOUISE LORENTZON	Signed	02.04.2025 14:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/02/24)
	Authenticated	02.04.2025 14:48	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	Signed	03.04.2025 10:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	03.04.2025 10:11	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2

Org.nr. 769632-0899

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 upphöra med 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 revisions sed 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### **Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 april 2025



RB 2024 769632-0899 (2025-03-28).pdf

(50550 byte)

SHA-512: 3a52d44b376370d0fc8145ecccf216a3d744  
5084f71f9a448cbb8efbfb865efae9a4d4d5773be1b409  
f9132c8c7915604a62c2c7321cf8fb2e3d3b323c0f29b

## Underskrifter

2025-04-03 10:12:57 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cfc2a3d47530556f07954719ec3a8db3d809af51e6835a66d790a0bd701954dd6c0b078cfbdd89877bac397ae99f784402af43b531f82efca3d123d9c28b936

a



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

