

Brf Forsstenagatan 2

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Brf Forsstenagatan 2

Org.nr: 769632-0899

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. 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.

Styrelse

Ordförande	Julia Gillberg	2026
Ledamot	Lars Persson	2026
Ledamot	Anna Rothstein	2026
Ledamot	Oscar Nilsson	2026
Suppleant	Louise Lorentzon	2026
Suppleant	Elisabeth Skogelind	2026

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 2026-12-31.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning inkl. uthyrning av parkeringsplatser 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 3 578 kr men inget planerat underhåll. 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 120 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 115 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 305 000 kr, detta motsvarar 291 kr per kvm.

Planerat underhåll

År

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
Äsfaltering 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 2025-05-28. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 4 st (antal 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.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 34 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 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 16 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

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

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

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att 2026-01-01 höja debiteringen för bredband till 198 kr per månad.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 315	1 165	1 130	1 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 155	- 405	- 418	- 863
Förändring av underhållsfond, tkr	120	-19	115	0
Resultat efter fondförändringar, tkr	-275	-386	-533	-863
Sparande, kr/kvm	421	313	166	36
Soliditet, (%)	73	73	70	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 122	975	953	855
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	83	82	82	74
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 070	922	901	804
Driftkostnad, kr/kvm	522	497	580	509
Energikostnad, kr/kvm	236	227	197	211
Ränta, kr/kvm	166	130	126	130
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	115	112	110	108
Skuldsättning, kr/kvm	11 097	11 233	13 277	14 079
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 928	12 074	14 271	15 730
Räntekänslighet, (%)	10.63	12.38	14.98	18.4
Snittränta, (%)	1.50	1.16	0.95	0.93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 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 belastas av icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 596 899 kr. Vänds denna kostnadspost tillbaka uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 441 583 kr, vilket överstiger det långsiktiga investerings- och underhållsbehovet enligt antagen underhållsplan på 305 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	36 083 490	95 944	- 3 227 918	- 405 386
Disposition enligt föreningsstämma			-405 386	405 386
Avsättning till underhållsfond		120 000	-120 000	
Årets resultat				-155 316
Vid årets slut	36 083 490	215 944	- 3 753 304	- 155 316

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 633 304
Årets resultat före fondförändring	- 155 316
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 120 000
Summa över/underskott	- 3 908 620

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 908 620
Totalt	- 3 908 620

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 216 724

1 069 147

Övriga rörelseintäkter

3

97 879

95 463

Summa rörelseintäkter

1 314 603

1 164 610

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-3 578

-74 034

Planerat underhåll

5

0

-136 056

Driftskostnader

6

-546 825

-521 264

Övriga kostnader

7

-131 611

-119 575

Personalkostnader

8

-38 637

-75 303

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-596 899

-596 899

Summa rörelsekostnader

-1 317 550

-1 523 131

RÖRELSERESULTAT

-2 947

-358 521

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

21 976

89 635

Räntekostnader och liknande resultatposter

-174 345

-136 500

Summa finansiella poster

-152 369

-46 865

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-155 316

-405 386

RESULTAT FÖRE SKATT

-155 316

-405 386

ÅRETS RESULTAT

-155 316

-405 386



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	42 348 755	42 940 028
Inventarier, maskiner och installationer	12	45 028	50 654
Summa materiella anläggningstillgångar		42 393 783	42 990 682
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 393 783	42 990 682
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 107	14 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96 468	81 371
Summa kortfristiga fordringar		110 575	95 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 833 240	1 520 755
Summa kassa och bank		1 833 240	1 520 755
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 943 815	1 616 561
SUMMA TILLGÅNGAR		44 337 598	44 607 243



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 083 490	36 083 490
Underhållsfond		215 944	95 944
Summa bundet eget kapital		36 299 434	36 179 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 753 304	-3 227 918
Årets resultat		-155 316	-405 386
Summa fritt eget kapital		-3 908 620	-3 633 304
SUMMA EGET KAPITAL		32 390 814	32 546 130
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	9 448 784	6 413 694
Summa långfristiga skulder		9 448 784	6 413 694
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 448 784	6 413 694
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	2 180 966	5 358 272
Leverantörsskulder		19 289	55 280
Skatteskulder		3 414	4 366
Övriga skulder		1 304	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	293 027	229 501
Summa kortfristiga skulder		2 498 000	5 647 419
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 498 000	5 647 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 337 598	44 607 243



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 947	-358 521
Avskrivningar	596 899	596 899
Summa	593 952	238 378
Erhållen ränta	21 976	89 635
Erlagd ränta	-174 345	-136 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	441 583	191 513
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-14 769	-11 938
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	27 887	-201 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten	454 701	-21 504
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptag av lån	5 216 056	2 128 750
Amortering av låneskulder	-5 358 272	-4 270 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 216	-2 142 216
Årets kassaflöde	312 485	-2 163 720
Likvida medel vid årets början	1 520 755	3 684 475
Likvida medel vid årets slut	1 833 240	1 520 755

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

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
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
- Kodlås portar	15
Markanläggningar	
- Dränering	40
Inventarier, maskiner och installationer	
- Tvättmaskiner	15
- Torktumlare	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 042 908	899 076
Hyror bostäder	134 802	129 210
Hyror p-platser	39 014	40 861
Totalt årsavgifter och hyror	1 216 724	1 069 147

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	32 740	40 894
Vidarefakturerade kostnader	494	0
Överlåtelseavgifter	8 746	0
Övriga intäkter	4 419	3 089
Bredband	51 480	51 480
Totalt övriga rörelseintäkter	97 879	95 463



Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	0	66 925
Reparation bostäder	337	280
Vattenskador	0	4 853
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 241	1 729
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	247
Totalt reparationer	3 578	74 034

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Huskropp, tak	0	95 625
Underhåll markytor	0	40 431
Totalt planerat underhåll	0	136 056

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
El	32 012	27 341
Uppvärmning	147 466	151 469
Vatten och avlopp	68 367	58 997
Avfallshantering	31 164	28 189
Teknisk förvaltning	83 223	80 646
Systematiskt brandskyddsarbete	11 485	1 641
Bredband	66 480	65 460
Kabel-TV	19 496	19 396
Försäkringar	28 491	28 193
Förbrukningsmaterial	2 557	6 708
Hyreskostnader *	7 812	7 584
Fastighetsavgift	48 272	45 640
Totalt driftskostnader	546 825	521 264

* Avser hyra av soprum.

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Styrelsemöten	1 212	1 855
Föreningsstämma	8 119	6 481
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 970	4 970
Förvaltningskostnader	79 392	74 813
Revision	16 175	14 900
Tele och post	2 984	1 144
Jurist- och advokatkostnader	4 116	3 566
Bankkostnader	897	1 455
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 701	5 720
IT-tjänster	2 653	2 496
Övriga externa tjänster	0	576
Övriga externa kostnader	1 394	1 600
Totalt övriga kostnader	131 611	119 575

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	29 400	57 300
Sociala kostnader	9 237	18 003
Totalt personalkostnader	38 637	75 303

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



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	586 196	586 196
Markanläggningar	5 077	5 077
Inventarier, maskiner och installationer	5 626	5 626
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	596 899	596 899

Not 10. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	32 207 609	32 207 609
Mark	14 944 002	14 944 002
Markanläggningar	203 075	203 075
Utgående anskaffningsvärden	47 354 686	47 354 686
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 409 581	- 3 823 385
Markanläggningar	- 5 077	- 0
Årets avskrivning på byggnader	- 586 196	- 586 196
Årets avskrivning på markanläggningar	- 5 077	- 5 077
Utgående avskrivningar	-5 005 931	-4 414 658
Utgående redovisat värde	42 348 755	42 940 028
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 211 832	27 798 028
Mark	14 944 002	14 944 002
Markanläggningar	192 921	197 998
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	11 000 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	18 000 000	14 800 000
	29 000 000	27 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 000 000	27 600 000
	29 000 000	27 600 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
Summa:	15 900 000	15 900 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	71 031	71 031
Utgående anskaffningsvärden	71 031	71 031
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 20 377	- 14 751
Årets avskrivningar	- 5 626	- 5 626
Utgående avskrivningar	- 26 003	- 20 377
Utgående redovisat värde	45 028	50 654

**Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	18 722	0
Förutbetalda försäkringar	28 900	27 489
Förutbetalda kostnader	48 846	53 882
Summa	96 468	81 371

Not 14. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	643 469	430 984
Sparkonto SBAB	1 189 771	1 089 771
Summa	1 833 240	1 520 755

Not 15. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 180 966	5 358 272
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 448 784	6 413 694
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	11 629 750	11 771 966

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Nordea	2025-10-15	0,98 %	0	5 292 960
Fastighetslån Nordea	2026-10-21	2,76 %	2 083 750	2 128 750
Fastighetslån Nordea	2027-10-20	1,08 %	4 329 944	4 350 256
Fastighetslån Nordea	2027-10-20	2,57 %	5 216 056	0
Summa skulder till kreditinstitut			11 629 750	11 771 966
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 180 966	-5 358 272
			9 448 784	6 413 694

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

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	70 375	31 738
Upplupna räntekostnader	48 365	30 595
Förutbetalda intäkter	104 476	101 342
Upplupna revisionsarvoden	16 200	15 900
Upplupna kostnader	53 611	49 926
Summa	293 027	229 501



Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Julia Gillberg
Ordförande

Lars Persson
Ledamot

Anna Rothstein
Ledamot

Oscar Nilsson
Ledamot

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

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(135416 byte)

SHA-512: d149697b1efdd66b0078be4d11c40922376aa
7d6475415e7c08a3370b05a0daa594fe732a7bcb8c60c2
3d4bf664354798cba855259149fb3aabe679fcaea0442

Underskrifter

2026-05-07 17:18:30 (CET)



Anna Rothstein

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 14:22:32 (CET)



Julia Kristin Gillberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 14:20:42 (CET)



Lars Persson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 15:49:33 (CET)



Oscar Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 11:06:49 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

563129e9c1a45c0b06574e55ca0091e54ae8075f259ed3bd61caa0ca57cd43f7aa3ff1d55b74f33744809052c9b91b884d0a1712661af4b93a825c40346c2f
b2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

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 2025.

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 2025 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 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 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 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för år 2025 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 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 tryggt 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 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 revisionssed 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 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 den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026



RB 2025 769632-0899 (2026-05-04).pdf

(50615 byte)

SHA-512: 8ac5a4fe065766752c1bdc0ad088b59f6bf57
9f0df4eace4d97c0776381b703d06fd3c7b9feb8f4620
ab98c6a55bada79fc774a3c30ac70b8e0725640487d4b

Underskrifter

2026-05-11 11:07:56 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

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:

16c59a97262597d8bca16645c4280a4352589505e83a2cd2b0cafa72b14428513d8e13fb4d0477a1a6da798163e9161d714d7fadb01c39610edb656b75739e76



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna 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 | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

