



Välkommen till årsredovisningen för Brf Forsskaolea

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BIDROTTNINGEN 4	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa Försäkring filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 930 kvm.

Styrelsens sammansättning

Vidar Söderquist	Ordförande
Amanda Sjöstrand Henriksson	Styrelseledamot
Frans Erik Ola Lindbäck	Styrelseledamot
Madeleine Nordvall	Styrelseledamot
Sandra Alpsten Andén	Styrelseledamot
Louise Eriksson	Suppleant
Kristian Tiger	Suppleant

Valberedning

Lisabeth Lundgren Båtensson

Claes Lundgren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-18. Byta av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Tvättmaskiner
Termostatventiler
El byte
Stambyte
- 2007** ● Säkerhetsdörrar
- 2012** ● Fönsterbyte
- 2013** ● Takmålning
Snörasskydd
- 2017** ● Fiber installation
- 2017-2018** ● Källarförråd
- 2018** ● Dränering
- 2018-2019** ● Markarbete
- 2019** ● Takfot renovering
Balkonger upprustning
Fasad renovering
Taksäkerhet gångbrygga
Fasadsockel renovering
Takararbete komplettering
Tvättmaskin 1 st
Torktumlare 1 st
Drevning fönster
- 2021** ● Undercentral byte
- 2021-2022** ● Ny lägenhet i källarplan
- 2022** ● Tvättmaskin 1 st
- 2024** ● OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året haft ett tydligt fokus på kostnadsbesparingar. Ett stort antal avtal har setts över och omförhandlats, vilket har resulterat i lägre löpande kostnader framöver. Då inga större underhållsåtgärder är planerade har föreningen kunnat amortera överskottet. Under året genomfördes därför en extra amortering om 350 tkr. Styrelsen planerar att fortsätta med regelbundna amorteringar i syfte att successivt minska belåningsgraden. Samtidigt ser vi fortsatta kostnadsökningar i samhället, bland annat för fjärrvärme, vatten och avfallshantering. Genom den tidigare genomförda avgiftshöjningen, i kombination med omförhandlade avtal och lägre räntor, har föreningen dock goda förutsättningar att parera dessa kostnadsökningar. De lån som förfallit under året har även omförhandlats till lägre räntor, vilket ytterligare har stärkt föreningens ekonomiska utrymme. Cirka 30 % av föreningens totala skuldsättning har omförhandlats under året.

Förändringar i avtal

- Omförhandlat elavtal med befintlig leverantör- Omförhandlat bredbandsavtal med befintlig leverantör- Bytt revisor - Omförhandlat avtal för ekonomisk förvaltning med befintlig leverantör- Ändrad sophämtning från två till en gång per vecka- Påbörjad förhandling av företagsförsäkring via försäkringsförmedlare

Övriga uppgifter

Bytt lås till källare/tvättstuga/entré.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 286 840	1 287 670	1 009 889	947 522
Resultat efter fin. poster	109 766	165 178	-365 515	-67 880
Soliditet (%)	47	45	45	41
Yttre fond	1 129 058	890 995	621 995	403 932
Taxeringsvärde	28 600 000	25 800 000	25 800 000	25 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 371	1 366	1 071	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,1	98,7	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 296	11 672	11 780	15 254
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 296	11 672	11 780	15 254
Sparande / kvm totalyta, kr	306	374	-186	108
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	27	29	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	215	208	191	181
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	51	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	286	254	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,32	3,71	3,42	1,31
Räntekänslighet (%)	8,24	8,55	11,00	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	12 571 677	-	-	12 571 677
Upplåtelseavgifter	2 973 076	-	-	2 973 076
Fond, yttre underhåll	890 995	-	238 063	1 129 058
Balanserat resultat	-7 371 240	165 178	-238 063	-7 444 124
Årets resultat	165 178	-165 178	109 766	109 766
Eget kapital	9 229 687	0	109 766	9 339 452

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 206 061
Årets resultat	109 766
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-238 063
Totalt	-7 334 359

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-7 334 359

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 286 840	1 287 670
Summa rörelseintäkter		1 286 840	1 287 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-515 723	-454 943
Övriga externa kostnader	7	-109 945	-116 342
Personalkostnader	8	-26 281	26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-174 444	-182 913
Summa rörelsekostnader		-826 393	-727 914
RÖRELSERESULTAT		460 447	559 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 781	10 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-354 462	-404 794
Summa finansiella poster		-350 681	-394 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		109 766	165 178
ÅRETS RESULTAT		109 766	165 178

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	19 364 800	19 539 244
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 364 800	19 539 244
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 364 800	19 539 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 878
Övriga fordringar	12	672 613	715 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 332	57 113
Summa kortfristiga fordringar		703 945	792 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		58	19 388
Summa kassa och bank		58	19 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		704 003	812 270
SUMMA TILLGÅNGAR		20 068 802	20 351 514

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 544 753	15 544 753
Fond för yttre underhåll		1 129 058	890 995
Summa bundet eget kapital		16 673 811	16 435 748
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 444 124	-7 371 240
Årets resultat		109 766	165 178
Summa fritt eget kapital		-7 334 359	-7 206 061
SUMMA EGET KAPITAL		9 339 452	9 229 687
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 167 000	7 455 000
Summa långfristiga skulder		5 167 000	7 455 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 338 000	3 400 000
Leverantörsskulder		47 813	84 974
Skatteskulder		4 655	3 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	171 882	178 104
Summa kortfristiga skulder		5 562 350	3 666 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 068 802	20 351 514

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	460 447	559 756
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	174 444	182 913
	634 891	742 669
Erhållen ränta	3 781	10 216
Erlagd ränta	-359 541	-444 343
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	279 131	308 543
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 811	-34 630
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 398	-41 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 544	232 703
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-61 456	132 703
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	712 731	580 028
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	651 275	712 731

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Forsskaolea är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 2,00 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 224 300	1 219 780
Bredband	50 700	50 531
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	5 880	6 876
Överlåtelseavgift	4 667	10 031
Administrativ avgift	1 176	392
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 286 840	1 287 670

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	27 600	29 844
Myndighetstillsyn	5 300	0
Gårdkostnader	658	0
Gemensamma utrymmen	984	328
Serviceavtal	9 972	2 469
Förbrukningsmaterial	642	921
Summa	45 156	33 562

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 143	0
Dörrar och lås/porttele	25 081	982
Summa	29 224	982

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	28 977	25 420
Uppvärmning	199 665	193 411
Vatten	47 149	47 170
Sophämtning/renhållning	32 629	33 348
Summa	308 420	299 349

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 542	38 337
Bredband	53 281	43 593
Fastighetsskatt	43 100	39 120
Summa	132 923	121 050

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	6 250	0
Inkassokostnader	515	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 010	19 810
Föreningskostnader	1 388	0
Förvaltningsarvode enl avtal	56 035	53 768
Överlåtelsekostnad	6 174	16 048
Pantsättningskostnad	7 056	10 320
Administration	4 642	4 183
Konsultkostnader	6 875	12 213
Summa	109 945	116 342

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 000	-20 000
Arbetsgivaravgifter	6 281	-6 284
Summa	26 281	-26 284

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	354 437	404 716
Dröjsmålsränta	0	78
Kostnadsränta skatter och avgifter	25	0
Summa	354 462	404 794

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 754 956	22 754 956
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 754 956	22 754 956
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 215 712	-3 041 264
Årets avskrivning	-174 444	-174 448
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 390 156	-3 215 712
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 364 800	19 539 244
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 204 000</i>	<i>6 204 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
Summa	28 600 000	25 800 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 188	46 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 188	46 188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-46 188	-37 723
Årets avskrivning	0	-8 465
Utgående ackumulerad avskrivning	-46 188	-46 188
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 396	22 548
Transaktionskonto	153 953	113 550
Borgo räntekonto	497 264	579 794
Summa	672 613	715 891

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 195	7 404
Förutbet försäkr premier	3 325	39 867
Förutbet bredband	18 812	14 531
Upplupna intäkter	0	-4 689
Summa	31 332	57 113

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,56 %	550 000	900 000
Swedbank	2026-11-25	3,54 %	2 666 000	2 666 000
Swedbank	2026-11-25	3,54 %	2 122 000	2 122 000
Swedbank	2029-06-20	3,38 %	2 667 000	2 667 000
Swedbank	2027-06-23	2,63 %	2 500 000	2 500 000
Summa			10 505 000	10 855 000
Varav kortfristig del			5 338 000	3 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 505 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	178	178
Uppl kostn el	2 426	2 101
Uppl kostnad Värme	26 752	25 988
Uppl kostn räntor	25 715	30 794
Uppl kostn vatten	7 610	7 235
Uppl kostnad Sophämtning	2 951	5 558
Förutbet hyror/avgifter	106 250	106 250
Summa	171 882	178 104

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Vidar Söderquist
Ordförande

Amanda Sjöstrand Henriksson
Styrelseledamot

Frans Erik Ola Lindbäck
Styrelseledamot

Madeleine Nordvall
Styrelseledamot

Sandra Alpsten Andén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 17:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

Skx0bLnJT-e

ENVELOPE ID:

ryAZLnJpWx-Skx0bLnJT-e

DOCUMENT NAME:

Brf Forsskaolea, 769608-0030 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

1a71fd04a757ca26531701cedd35fc0b78efd272427c96af3895df749e9685c7b5e476a6efb0c6b822ec6a30880ec97606f06391035397f227e2d003e2f646c7

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRANS ERIK OLA LINDBÄCK ola.lindback@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:57 17.04.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.50
2. NINA MADELEINE NORDVALL maddisen66@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2026 19:15 18.04.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.236
3. VIDAR KARL ANDERS SÖDERQUIST vidar.soder@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 11:06 21.04.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.206.215
4. U AMANDA M SJÖSTRAND HENRIKSSON amanda.sjostrand.henriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:31 17.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.36
5. Sandra Elisabeth Alpsten Andén sandraalpstenanden@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:54 21.04.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.242.217
6. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:50 21.04.2026 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.234

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 Forsskaolea,
769608-0030**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Forsskaolea** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Forsskaolea**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 17:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 15:30

DOCUMENT ID:

SJyGU316-l

ENVELOPE ID:

HJRWinKTzx-SJyGU316-l

DOCUMENT NAME:

RB Forsskaolea.pdf

2 pages

SHA-512:

4e8f0bb6e4a690ba507198e88dedd0fcf4144c946cd5aa
ed9fbcd173cb91ea9644ac184b406cb5a1230100a8184b
e2e3c52f457858e7473913f820457a77f6fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	21.04.2026 17:51	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	21.04.2026 17:51	Low	IP: 37.46.171.234

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

Attachments

No attachments related to this 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



PAES
sealed