

Årsredovisning

Riksbyggen Brf
Forsbackahus Nr 1
Org nr: 785000-0303

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Forsbackahus Nr1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-06-28. Föreningen har antagit nya stadgar som registrerades 2025-01-14.

Årets resultat är + 130 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 682 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 812 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forsbacka 3:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Mariagatan 6,8, Elisabetgatan 13,15, Rosendalsgatan 5,7 samt Esplanaden 2,4 i Forsbacka.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Riksbyggen försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	23
3 rum och kök	36
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	21
Antal p-platser	37

Total tomtarea	12 363 m ²
Total bostadsarea	3 935 m ²
Total lokalarea	644 m ²

Årets taxeringsvärde	20 430 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 461 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,94 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg-Dalarna. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 138 tkr och planerat underhåll för 95 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

Föreningens underhållsplan uppdaterades oktober 2025. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldö är 125 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vattenmätarkonsol	2016
Radiatorventiler	2016
Motorvärmarruttag	2016
Tvättmaskin	2016
Cirkulationspump	2016
Torktumlare	2016
Rengöring tak	2017
Byte av pump i undercentral	2017
Lekplatsrenovering	2019
VVS-arbeten	2020
Underhåll av balkonger	2021
Asfaltering	2021
Underhåll ventilation	2022
Underhåll lekpark	2022
Asfaltering	2022
Låsomläggning	2023
Fasadtvätt	2023
Stamspolning	2024

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte mangelduk och filter, tvättstuga	13
Byte fasadbelysning och stolpbelysning	83

Årets nyinvestering (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Elbilsladdare (bidrag ej inkluderat, regleras i efterhand)	740

Ovan investering påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.
(Se not 7 och 10 i balansräkningen)

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mirela Milovanovic	Vice ordförande	2027
Jonathan Perez	Ordförande	Avflyttad under 2025
Carina Hedqvist	Ledamot	2026
Andreas Efverström	Ledamot	Avflyttad under 2025
Raine Vidlund	Ledamot	2026
Max Molin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Holm	Suppleant	2026
Elisabeth Gorn	Suppleant	2026
Ingmar Malmström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Hultman, Next revision i Gävle AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Amanda Holm	2026

Jonathan Perez var tidigare ordförande men har flyttat och avgått i slutet på 2025 och då blivit ersatt av Mirela Milovanovic som ordförande.

Ledamoten Andreas Efverström har också flyttat och avgått från styrelsen under 2025. Suppleanter ersätter hans plats vid styrelsemötena tills nästa årsstämma sker och ny styrelseuppsättning finns.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar januari 2025.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 094	3 993	3 985	3 730	3 661
Resultat efter finansiella poster	130	-82	-211	372	-1 014
Soliditet %	2	1	2	3	0
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	92	90	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	961	933	933	880	868
Energikostnad kr/kvm	317	310	276	231	235
Sparande kr/kvm	198	168	215	262	249
Skuldsättning kr/kvm	2 784	2 853	2 926	2 999	3 072
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 240	3 320	3 405	3 490	3 575
Räntekänslighet %	3,4	3,6	3,6	4,0	4,1

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 152	30 000	-33 887	128 313	-82 183
Disposition enl. årsstämmobeslut				-82 183	82 183
Reservering underhållsfond			125 000	-125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-95 428	95 428	
Årets resultat					130 216
Vid årets slut	109 152	30 000	-4 315	16 558	130 216

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	46 130
Årets resultat	130 216
Årets fondreservering enligt stadgarna	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	95 428
Summa	146 774

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **146 774**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 094 102	3 992 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 370	1 020
Summa		4 097 472	3 993 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 310 053	-2 336 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-270 405	-319 348
Personalkostnader	Not 6	-262 707	-287 697
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-682 216	-685 945
Summa rörelsekostnader		-3 525 382	-3 629 038
Rörelseresultat		572 090	364 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 392	67 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-478 267	-514 870
Summa finansiella poster		-441 874	-447 052
Resultat efter finansiella poster		130 216	-82 183
Årets resultat		130 216	-82 183

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 459 267	10 367 964
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	410 905	444 401
Summa materiella anläggningstillgångar		10 870 171	10 812 366
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	100 500	100 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 500	100 500
Summa anläggningstillgångar		10 970 671	10 912 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	52 776	19 798
Övriga fordringar	Not 14	6 078	36 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	48 435	195 370
Summa kortfristiga fordringar		107 289	251 988
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 854 969	2 659 085
Summa omsättningstillgångar		2 962 258	2 911 073
Summa tillgångar		13 932 930	13 823 939

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	139 152	139 152	
Fond för yttre underhåll	-4 315	-33 887	
Summa bundet eget kapital	134 837	105 265	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	16 558	128 313	
Årets resultat	130 216	-82 183	
Summa fritt eget kapital	146 774	46 130	
Summa eget kapital	281 611	151 395	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 747 601	13 065 789
Leverantörsskulder	Not 18	111 809	130 838
Skatteskulder	Not 19	6 082	12 203
Övriga skulder	Not 20	6 670	3 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	779 156	460 249
Summa kortfristiga skulder		13 651 318	13 672 544
Summa eget kapital och skulder		13 932 930	13 823 939



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	572 090	364 869
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	682 216	685 945
	1 254 306	1 050 814
Erhållen ränta	917	67 818
Erlagd ränta	-471 743	-510 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783 481	608 394
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	180 174	-31 306
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	290 439	-139 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 254 094	437 749
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-740 022	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-740 022	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-318 188	-334 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-318 188	-334 188
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	195 884	103 561
Likvida medel vid årets början	2 659 085	2 555 525
Likvida medel vid årets slut	2 854 969	2 659 085
Kassa och Bank BR	2 854 969	2 659 085

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	15-133
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	10
Installationer	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 761 208	3 651 480
Årsavgifter, lokaler	21 168	21 168
Hyror, lokaler	79 350	78 468
Hyror, garage	121 735	122 220
Hyror, p-platser	108 600	108 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 924	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 700	-7 150
Övriga ersättningar	9 665	18 101
Summa nettoomsättning	4 094 102	3 992 887

*I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och förråd.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 370	1 020
Summa övriga rörelseintäkter	3 370	1 020

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-95 428	-164 887
Reparationer	-137 941	-134 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 427	-58 862
Försäkringspremier	-101 367	-109 952
Kabel- och digital-TV	-144 901	-142 754
Återbäring från Riksbyggen	1 200	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 403	-2 044
Serviceavtal	-25 513	0
Obligatoriska besiktningar	-17 844	-2 825
Snö- och halkbekämpning	-58 751	-70 178
Förbrukningsinventarier	-8 701	-19 724
Fordons- och maskinkostnader	-11 349	-17 651
Vatten	-359 062	-311 083
Fastighetsel	-191 732	-191 006
Uppvärmning	-899 235	-918 608
Sophantering och återvinning	-99 328	-100 818
Förvaltningsarvode drift	-82 271	-91 503
Summa driftskostnader	-2 310 053	-2 336 049

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-183 704	-176 016
IT-kostnader	-6 382	-9 833
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-19 575
Övriga förvaltningskostnader	-23 069	-16 959
Kreditupplysningar	-6 137	-1 966
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 232	-16 904
Kontorsmateriel	-1 989	-7 788
Telefon och porto	-9 406	-5 242
Medlems- och föreningsavgifter	-5 025	-5 025
Bankkostnader	-3 962	-4 410
Övriga externa kostnader	0	-55 631
Summa övriga externa kostnader	-270 405	-319 348

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-127 982	-169 070
Styrelsearvoden	-79 593	-68 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 836	-2 129
Övriga kostnadsersättningar	-250	-1 330
Pensionskostnader	-5 462	-7 217
Övriga personalkostnader	-6 023	0
Sociala kostnader	-38 561	-39 631
Summa personalkostnader	-262 707	-287 697

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-644 692	-632 383
Avskrivning Markanläggningar	-4 028	-6 315
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 867	-21 617
Avskrivning Installationer	-25 630	-25 630
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-682 216	-685 945

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 475	67 202
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	862	54
Övriga ränteintäkter	55	562
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 392	67 818

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-477 220	-514 466
Övriga räntekostnader	-987	-404
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-478 267	-514 870

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 263 667	21 263 667
Mark	93 723	93 723
Anslutningsavgifter	71 250	71 250
Markanläggning	101 422	101 422
	21 530 061	21 530 062
Årets anskaffningar		
Elbilsladdare (bidrag ej inkluderat)	740 022	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 270 083	21 530 062
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 056 570	-10 424 187
Anslutningsavgifter	-71 250	-71 250
Markanläggningar	-34 277	-27 962
	-11 162 097	-10 523 399
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-644 692	-632 383
Årets avskrivning markanläggningar	-4 028	-6 315
	-648 720	-638 698
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 810 817	-11 162 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 459 267	10 367 964
Varav		
Byggnader	10 302 427	10 207 097
Mark	93 723	93 723
Markanläggningar	63 117	67 144
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 839 000	17 964 000
Lokaler	591 000	497 000
	20 430 000	18 461 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 341 000</i>	<i>14 858 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 089 000</i>	<i>3 603 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	308 570	308 570
Installationer	598 986	598 986
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	907 556	907 556
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-269 236	-247 619
Installationer	-193 919	-168 289
	-463 154	-415 908
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 867	-21 617
Installationer	-25 630	-25 630
	-33 497	-47 247
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-277 102	-269 236
Installationer	-219 548	-193 919
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-496 651	-463 154
Restvärde enligt plan vid årets slut	410 905	444 401
Varav		
Inventarier och verktyg	31 468	39 335
Installationer	379 437	405 067

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	100 500	100 500
Summa andra långfristiga fordringar	100 500	100 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	52 776	19 798
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52 776	19 798

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 078	36 820
Summa övriga fordringar	6 078	36 820

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 475	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	102 997
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	45 926
Förutbetald renhållning	314	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	36 225
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 646	10 222
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 435	195 370

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Sparkonto (SBAB)	2 181 524	2 181 524
Transaktionskonto	673 445	477 561
Summa kassa och bank	2 854 969	2 659 085

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	12 747 601	13 065 789
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 747 601	-13 065 789
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,24%	2026-01-28	2 640 000	64 000	2 592 000
SWEDBANK	2,98%	2026-02-28	3 492 498	86 588	3 405 910
SWEDBANK	3,45%	2026-02-28	4 448 937	45 000	4 403 937
SWEDBANK	3,69%	2026-03-28	2 484 354	0	2 345 754
Summa			13 065 789	195 588	12 747 601

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samliga Swedbanks lån om 2 592 000 kr, 3 405 910 kr, 4 403 937 kr och 2 345 754 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	107	123 338
Ej reskontraförda leverantörsskulder	111 702	7 500
Summa leverantörsskulder	111 809	130 838

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 082	12 203
Summa skatteskulder	6 082	12 203

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	6 670	3 465
Summa övriga skulder	6 670	3 465

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	38 904	32 380
Upplupna driftskostnader	28 343	0
Upplupna elkostnader	35 319	19 107
Upplupna vattenavgifter	64 469	29 939
Upplupna värmekostnader	188 690	117 330
Upplupna kostnader för renhållning	24 038	472
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	84 496	5 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	851	581
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	314 046	254 590
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	779 156	460 249

Not 22 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 641 000	19 641 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-14.

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mirela Milovanovic

Raine Vidlund

Carina Hedqvist

Max Molin

Elisabeth Gorn
(Tjänstgörande suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Next Revision AB

Johan Hultman
Auktoriserad Revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575347609

Dokument

Årsredovisning 2025, Forsbackahus nr 1
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-04-14 13:30:00 CEST (+0200) av Sara
Gröning (SG)
Färdigställt 2026-04-15 15:57:06 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)
Riksbyggen
sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Mirela Milovanovic (MM1)
gobelji83@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIRELA MILOVANOVIC"
Signerade 2026-04-14 15:53:34 CEST (+0200)

Raine Vidlund (RV)
02635540@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RAINE VIDLUND"
Signerade 2026-04-14 16:27:55 CEST (+0200)

Carina Hedqvist (CH)
c.hedqvist59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA HEDQVIST"
Signerade 2026-04-15 11:40:19 CEST (+0200)

Elisabeth Gorn (EG)
elisabeth.gorn04@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH GORN"
Signerade 2026-04-14 17:27:49 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575347609

Max Molin (MM2)
max.molin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max Peter Molin"
Signerade 2026-04-15 13:37:37 CEST (+0200)

Johan Hultman (JH)
Next Revision AB
johan@nextrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Olof Kristofer Hultman"
Signerade 2026-04-15 15:57:06 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Forsbackahus Nr 1

Org.nr 785000-0303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Forsbackahus Nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Forsbackahus Nr 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Gävle, datum framgår av elektronisk signering

Next Revision i Gävle AB

Johan Hultman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575349436

Dokument

Revisionsberättelse 2025

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-04-14 13:32:25 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2026-04-15 15:56:40 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Johan Hultman (JH)

Next Revision AB

johan@nextrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johan Olof Kristofer Hultman"

Signerade 2026-04-15 15:56:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

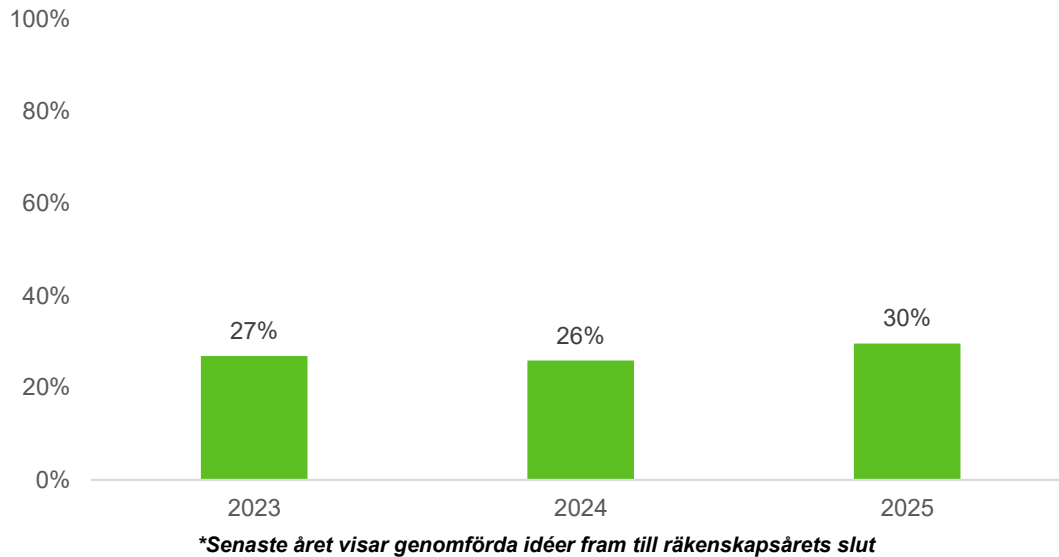
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

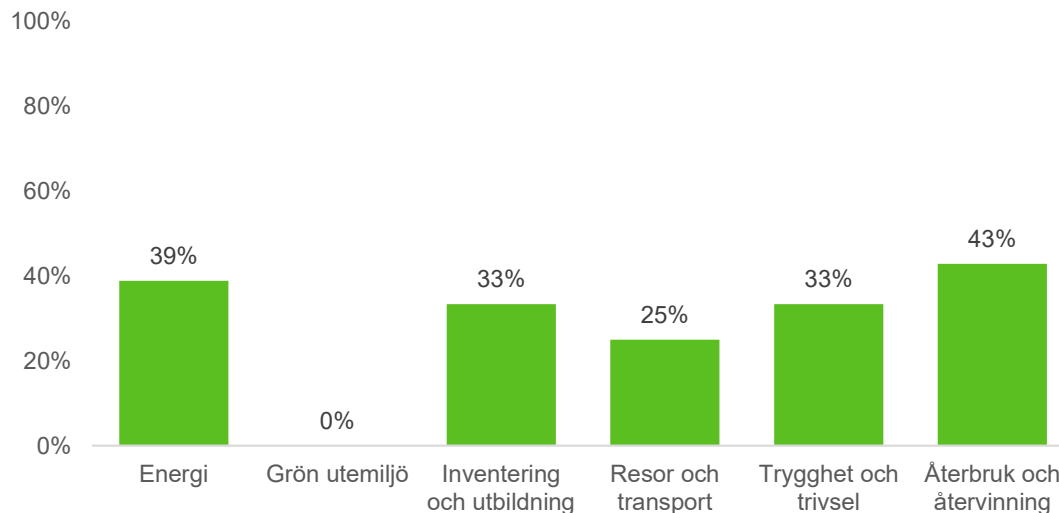
Hållbarhetsidéer

Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Forsbackahus Nr1 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till: <http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 30% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

Energi

- ✓ Installerat avluftare och avgasare
- Bytt ljuskällor inomhus
- Jämnat ut temperaturskillnader
- Bytt ut gammal tvättutrustning
- Bytt till energieffektiva kranar
- Kontrollerat termostatventilers funktion
- Bytt ljuskällor utomhus

Trygghet och trivsel

- Bjudit in till integration
- Välkomnat nya medlemmar

Återbruk och återvinning

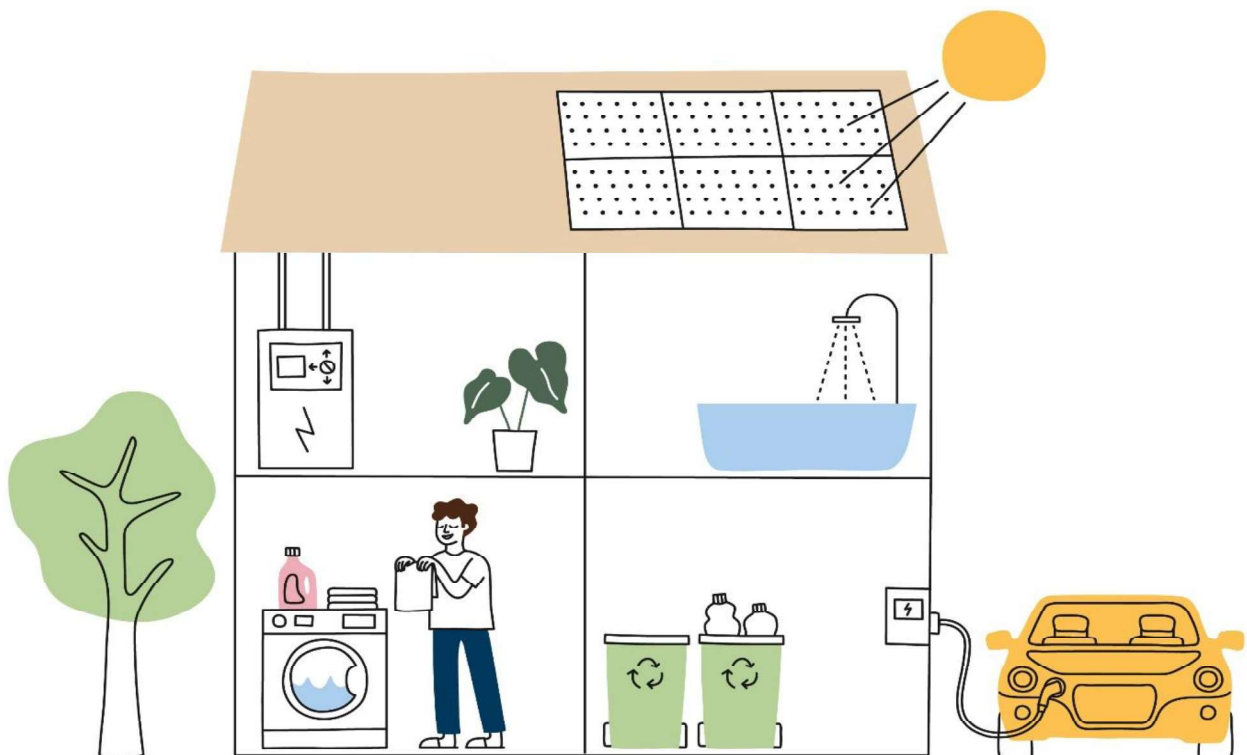
- Samlat in farligt avfall
- Sorterat ut textilier
- Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

- Utsett miljö- och energiansvarig
- Inventerat ljuskällor
- Kontrollerat temperaturen

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigare utförda energideklarationen är giltig till 2030-11-21.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

BRF Forsbackahus Nr1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Forsbackahus Nr1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

