

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Forsbackahus nr 2
Org nr: 785000-0279

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsbackahus nr 2 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 har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen bildades år 1958 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-14.

Årets resultat är + 231 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 764 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 996 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har bytt till Riksbyggen som ekonomisk förvaltare från januari 2025 och det kan innebära att vissa siffror inte står på samma rader och under samma rubrik som 2024 och inte är direkt jämförbara med året innan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forsbacka 3:3 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 11 byggnader med 116 lägenheter samt 13 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastigheternas adress är Esplanaden 1,3 och 5, Mariagatan 2A-B och 4, och Rosendalsgatan 1A-B och 3, samt Storgatan 18A-B och 20 A-B i Forsbacka.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I fastighetsförsäkringen ingår även soprummen samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostats individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	40
3 rum och kök	30
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	13
Antal garage	22
Antal p-platser	43

Total tomtarea	15 728 m ²
Total bostadsarea	6 259 m ²
Total lokalarea	1 043 m ²

Årets taxeringsvärde	32 136 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 119 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 116 tkr och planerat underhåll för 142 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 senast av föreningen 2025 och en ny uppdaterad underhållsplan tas fram under mars-april 2026. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning soprum	8
Slipning/läggning källargolv	29
Renovering balkongplattor	17
Betongimpregnering golv i tvättstuga	12
Underhåll av yttertak inkl material	61
Fallskyddsflik utemiljö	15

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Jonsson	Ordförande	2026
Jan Hedenström	Sekreterare	2026
Solfrid Mårtensson Larsen	Ledamot	2026
Rafael Sosa	Ledamot	2027
Stefan Åhrlin	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Viktorsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Mattsson, Sanrev AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Sundin	2026
Per Jonsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt till Riksbyggen som ekonomisk förvaltare från januari 2025 och det kan innebära att vissa inte står på samma rader och under samma rubrik som 2024 och inte är direkt jämförbara med året innan.

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 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 138 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna för bostäder 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 för bostäder, lokaler och parkeringsplatser med 3 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 070	4 927	4 727	4 633	4 614
Resultat efter finansiella poster	231	391	80	403	765
Soliditet %	51	49	43	43	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	750	727	702	691	691
Energikostnad kr/kvm	293	294	266	246	239
Sparande kr/kvm	156	156	180	199	227
Skuldsättning kr/kvm	1 064	1 108	1 371	1 436	1 500
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 241	1 293	1 599	-	-
Räntekänslighet %	1,7	1,8	1,9	2,1	2,2

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	204 100	1 355 696	7 005 419	391 072
Disposition enl. årsstämmobeslut			391 072	-391 072
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-141 760	141 760	
Årets resultat				231 499
Vid årets slut	204 100	1 413 936	7 338 251	231 499

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 396 491
Årets resultat	231 499
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	141 760
Summa	7 569 750

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 569 750**

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	5 070 284	4 926 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	905	20 202
Summa		5 071 189	4 946 862
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 404 527	-3 238 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-180 038	-183 689
Personalkostnader	Not 6	-316 020	-266 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-764 300	-749 052
Summa rörelsekostnader		-4 664 884	-4 438 026
Rörelseresultat		406 306	508 837
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 733	35 365
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-177 539	-153 130
Summa finansiella poster		-174 806	-117 765
Resultat efter finansiella poster		231 499	391 072
Årets resultat		231 499	391 072



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 322 745	17 058 580
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	30 694	59 158
Summa materiella anläggningstillgångar		16 353 439	17 117 738
Summa anläggningstillgångar		16 353 439	17 117 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	9 006	0
Övriga fordringar	Not 13	42 884	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	205 639	172 201
Summa kortfristiga fordringar		257 529	172 289
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 411 264	1 033 761
Summa kassa och bank		1 411 264	1 033 761
Summa omsättningstillgångar		1 668 793	1 206 050
Summa tillgångar		18 022 232	18 323 788



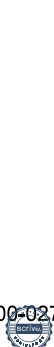
Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	204 100	204 100	
Fond för yttre underhåll	1 413 936	1 355 696	
Summa bundet eget kapital	1 618 036	1 559 796	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 338 251	7 005 419	
Årets resultat	231 499	391 072	
Summa fritt eget kapital	7 569 750	7 396 491	
Summa eget kapital	9 187 786	8 956 287	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	7 717 476
Summa långfristiga skulder		0	7 717 476
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 767 476	376 668
Leverantörsskulder	Not 17	389 981	615 785
Skatteskulder	Not 18	11 798	20 487
Övriga skulder	Not 19	18 071	23 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	647 120	613 941
Summa kortfristiga skulder		8 834 446	1 650 025
Summa eget kapital och skulder		18 022 232	18 323 788



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	406 306	508 837
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	764 300	749 052
	1 170 605	1 257 888
Erhållen ränta	2 733	44 869
Erlagd ränta	-178 125	-156 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	995 213	1 145 760
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-85 240	12 378
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-205 801	113 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	704 172	1 271 373
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-377 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-377 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-297 501	0
Upptagna lån	-29 167	-1 917 083
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-326 668	-1 917 083
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	377 503	-1 022 710
Likvida medel vid årets början	1 033 761	2 056 471
Likvida medel vid årets slut	1 411 264	1 033 761
Kassa och Bank BR	1 411 264	1 033 761



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.

Föreningen har bytt till Riksbyggen som ekonomisk förvaltare från januari 2025 och det kan innebära att vissa siffror i balans och resultaträkning inte står på samma rader och under samma rubrik som 2024 och inte är direkt jämförbara med året innan.

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	10-120
Inventarier & Verktyg	Linjär	5-10
Markanläggning	Linjär	10-20

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*	4 695 520	4 547 731
Hyror, lokaler	136 387	108 253
Hyror, garage	132 000	128 040
Hyror, p-platser	75 500	88 949
Elavgifter - Laddstolpar	15 589	9 220
Övriga ersättningar (pant/överlåteler)	15 288	44 541
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-74
Summa nettoomsättning	5 070 284	4 926 660

*I årsavgiften bostäder ingår vatten, värme, förråd, bredband, tv-grundutbud samt bostadsrättstillägg, fastighetsförsäkring.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter (Nycklar)	905	20 202
Summa övriga rörelseintäkter	905	20 202

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-141 760	0
Reparationer	-116 428	-203 859
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 760	-92 190
Försäkringspremier	-131 296	-121 112
Kabel- och digital-TV	-253 304	-250 080
Systematiskt brandskyddsarbete	-16 380	0
Serviceavtal	-15 249	0
Snö- och halkbekämpning	-56 876	0
Drift och förbrukning, övrigt	-44 256	0
Förbrukningsinventarier	-39 662	0
Fordons- och maskinkostnader	-11 325	0
Vatten	-682 911	-539 382
Fastighetsel	-147 703	-134 990
Hushållsel	0	-20 451
Uppvärmning	-1 308 135	-1 448 370
Sophantering och återvinning	-211 846	-208 436
Förvaltningsarvode drift	-121 636	-219 867
Summa driftskostnader	-3 404 527	-3 238 736

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-102 374	-104 669
IT-kostnader	-8 024	0
Arvode, yrkesrevisorer	-19 125	-17 750
Övriga förvaltningskostnader	-34 403	-55 674
Kreditupplysningar	-6 030	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 696	0
Kontorsmateriel	-2 995	0
Telefon och porto	-11 989	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 606	0
Bankkostnader	-6 630	-5 596
Övriga externa kostnader (justering konto vid ny förvaltning)	39 834	0
Summa övriga externa kostnader	-180 038	-183 689

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-164 640	0
Styrelsearvoden	-80 000	-79 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 200	-156 000
Övriga kostnadsersättningar	-9 600	-4 800
Pensionskostnader	-7 027	167
Sociala kostnader	-43 553	-26 516
Summa personalkostnader	-316 020	-266 549

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-669 963	-632 356
Avskrivning Markanläggningar	-65 872	-74 784
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 465	-41 912
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-764 300	-749 052

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 466	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	35 258
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	213	0
Övriga ränteintäkter	53	107
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 733	35 365

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-175 550	-152 332
Övriga räntekostnader	-1 989	-798
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-177 539	-153 130

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 948 228	29 571 228
Mark	124 767	124 767
Markanläggning	1 001 045	1 001 045
	31 074 040	30 697 040
Årets anskaffningar		
Byggnader - Elmätare	0	377 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 074 040	31 074 040

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 396 002	-12 763 646
Markanläggningar	-619 458	-544 674
	-14 015 460	-13 308 320

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-669 963	-632 356
Årets avskrivning markanläggningar	-65 872	-74 784
	-735 835	-707 140

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-14 751 295** **-14 015 460****Restvärde enligt plan vid årets slut****16 322 745** **17 058 580****Varav**

Byggnader	15 882 263	16 552 226
Mark	124 767	124 767
Markanläggningar	315 715	381 587

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	32 136 000	28 119 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 723 000</i>	<i>21 694 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 413 000</i>	<i>6 425 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 081 118	980 047
Installationer	75 000	75 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 156 118	1 055 047
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-75 000	-75 000
	-75 000	-75 000
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 465	-41 912
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 694	59 159
Varav		
Inventarier och verktyg	30 694	59 159

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 006	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 006	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 229	88
Momsfordran	31 655	
Summa övriga fordringar	42 884	88

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 103	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 906	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 192	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 438	172 201
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	205 639	172 201

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	502 466	507 181
Transaktionskonto	908 798	526 580
Summa kassa och bank	1 411 264	1 033 761

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 767 476	8 094 144
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 767 476	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-376 668
Långfristig skuld vid årets slut	0	7 717 476

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,85%	2026-03-28	3 012 500,00	0,00	100 000,00	2 875 000
SWEDBANK	1,38%	2026-04-24	0,00	1 487 477,00	87 501,00	1 399 976
SWEDBANK	1,63%	2026-11-25	3 932 500,00	0,00	110 000,00	3 492 500
Summa			6 945 000,00	1 487 477,00	297 501,00	7 767 476

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga Swedbanks lån om 2 875 000 kr, 1 399 976 kr och 3 492 500 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 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	389 981	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	615 785
Summa leverantörsskulder	389 981	615 785

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 798	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	184 380
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	1 001
Debiterad preliminärskatt	0	-164 894
Summa skatteskulder	11 798	20 487

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	1 816
Skuld för moms	11 846	0
Skuld sociala avgifter och skatter	6 225	15 403
Clearing	0	5 925
Summa övriga skulder	18 071	23 144

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	8 012	8 598
Upplupna elkostnader	13 271	0
Upplupna vattenavgifter	59 859	0
Upplupna värmekostnader	152 193	0
Upplupna kostnader för renhållning	-295	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 625	222 505
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 455	382 838
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	647 120	613 941

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetssinteckning	16 247 600	16 247 600

Not 22 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

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

Alexander Jonsson

Jan Hedenström

Stefan Åhrlin

Solfrid Mårtensson Larsen

Rafael Sosa

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

Sanrev AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575469079

Dokument

Årsredovisning 2025

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2026-04-15 13:35:09 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2026-04-16 08:41:46 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Alexander Jonsson (AJ)

alexander.jonsson@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDER JONSSON"

Signerade 2026-04-15 18:06:04 CEST (+0200)

Jan Hedenström (JH)

janne_h61@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PIERRE JAN OLOV HEDENSTRÖM"

Signerade 2026-04-15 16:02:39 CEST (+0200)

Stefan Åhrlin (SÅ)

stefan.b.ahrin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bengt Stefan Åhrlin"

Signerade 2026-04-15 22:35:21 CEST (+0200)

Solfrid Mårtensson Larsen (SML)

snotrafreja@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Solfrid Anette Mårtensson Larsen"

Signerade 2026-04-15 13:40:10 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575469079

Rafael Sosa (RS)
raffe_85@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RAFAEL SOSA"
Signerade 2026-04-15 15:02:35 CEST (+0200)

Håkan Mattsson (HM)
Sanrev AB
hakan.mattsson@sanrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN MATTSSON"
Signerade 2026-04-16 08:41:46 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 2
Org.nr. 785000-0279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forsbackahus nr 2 för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2 för år 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 försummelse 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 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Sandviken den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sanrev AB

Håkan Mattsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575471084

Dokument

Revisionsberättelsen 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-15 13:38:15 CEST (+0200) av Sara

Gröning (SG)

Färdigställt 2026-04-16 08:42:56 CEST (+0200)

Initierare

Sara Gröning (SG)

Riksbyggen

sara.groning@riksbyggen.se

Signerare

Håkan Mattsson (HM)

Sanrev AB

hakan.mattsson@sanrev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN MATTSSON"

Signerade 2026-04-16 08:42:56 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.

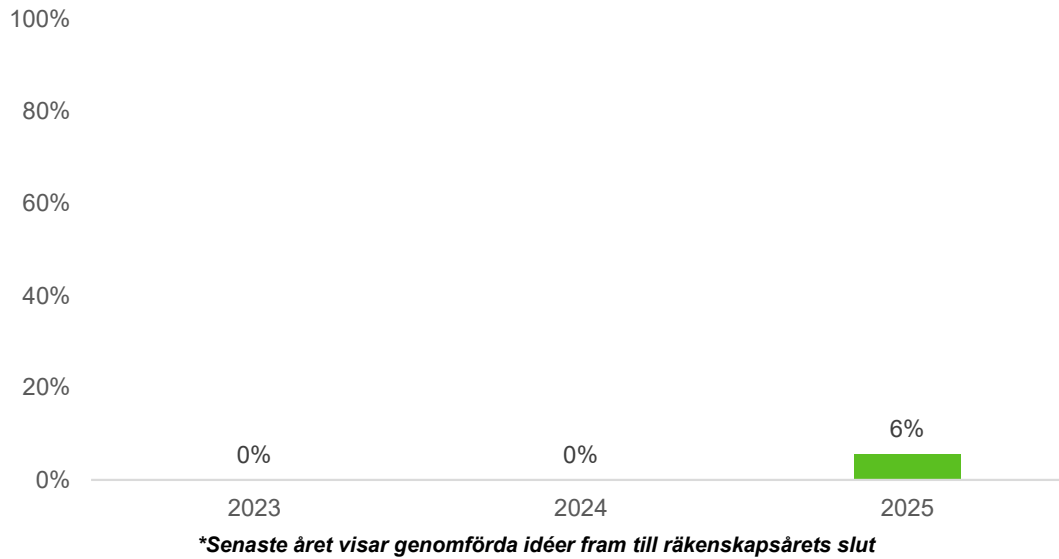
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Hållbarhetsidéer

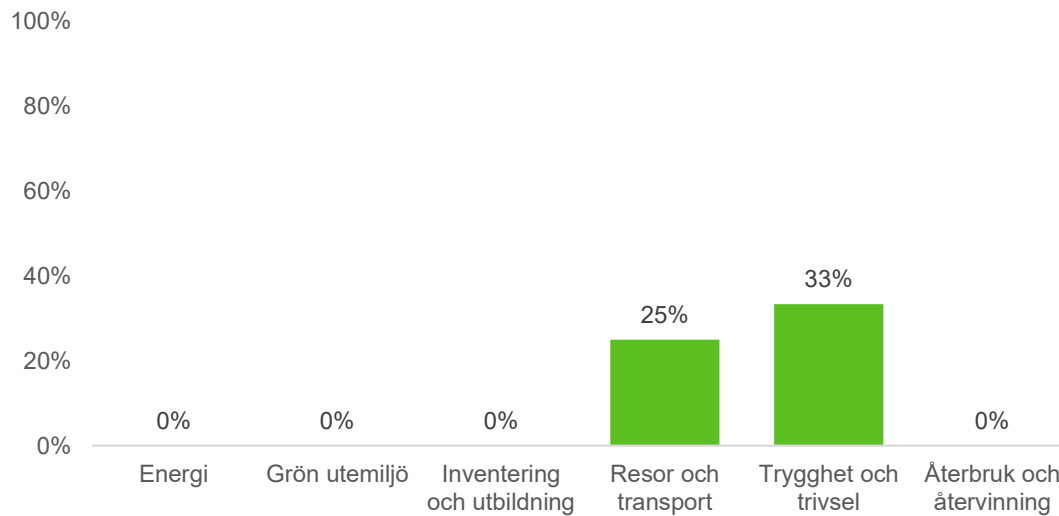
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Brf Forsbackahus nr 2 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 6% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

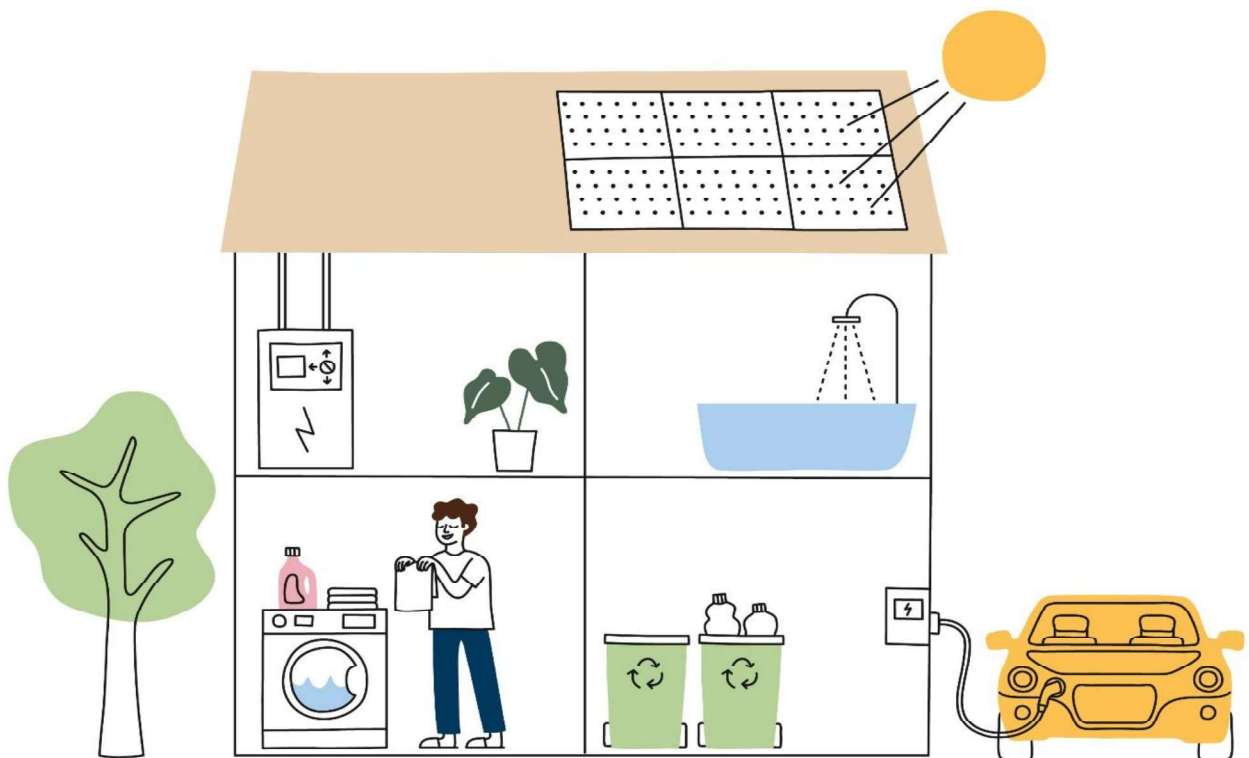
✓ 2025

Trygghet och trivsel

- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden i
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Resor och transport

- ✓ Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D-E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2028-03-14. För mer information om energiklasserna se tabell sist i bilagan.

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>

Energiklass för respektive adress

Adress	Utfört datum	Energiklass
Rosendalsgatan 1B	2018-03-15	D
Mariagatan 2B	2018-03-15	D
Storgatan 18A	2018-03-15	E
Storgatan 18B	2018-03-15	E
Storgatan 20A	2018-03-15	E
Storgatan 20B	2018-03-15	E
Rosendalsgatan 3	2018-03-15	E
Rosendalsgatan 1	2018-03-15	E
Rosendalsgatan 1A	2018-03-15	E
Mariagatan 4	2018-03-15	E
Mariagatan 2	2018-03-15	E
Mariagatan 2A	2018-03-15	E
Esplanaden 1	2018-03-15	E
Esplanaden 3	2018-03-15	E
Esplanaden 5	2018-03-15	E

Brf Forsbackahus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Forsbackahus nr 2 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

