

Årsredovisning 2025

Brf Forshagagatan

769623-8315



Välkommen till årsredovisningen för Brf Forshagagatan

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brommö 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Årlig avgäld är 640 800 kr nuvarande avtal löper till och med 2028-04-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 118 bostadsrätter om totalt 10 423 kvm och 6 lokaler om 2 093 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 516 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Beckman Berggren	Ordförande
Åsa Carlberg	Styrelseledamot
Catharina Kotala	Styrelseledamot
Conny Viinamäki	Styrelseledamot
Håkan Lejon	Styrelseledamot
Jens Thörnevall	Styrelseledamot

Valberedning

Ronnie Beckman och Dani Mladoniczky

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011** ● Stambyte och elomdragning
- 2014-2015** ● Omläggning av tak
- 2016-2019** ● Byte av fönster
- 2018** ● Relining av avloppsstam, port 26-38 och 40-50
- 2019** ● Renovering av entrédörrar samt garageportar, port 4-24
- 2020** ● Renovering av entrétrappor, port 4-24
Installering av nytt låssystem entréer
- 2022** ● Renovering av rökkanaler till öppna spisar/utbyte av rökgasfläktar
Stängning av våra sista sopnedkast, port 4-24
- 2025** ● Interiör renovering av entréer inklusive målning och ny armatur
Injustering av värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Införande av laddstolpar för elbilar
Åtgärder efter elbesiktning
- 2027** ● Förstudie gällande färskvattenledningar i mark
Förstudie av större elunderhåll

Avtal med leverantörer

Återvinning samt hämtning av sopor	PreZero
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet via fiber	Bredband 2
Lås och säkerhet	Bergs Lås
Städning	Swedal Fastighet
Teknisk förvaltning	Nabo
Tömning av tidningar	Ragn-Sell
Trädgård och markarbeten	RA Trädgård & Markservice
TV grundutbud	Tele2
Vatten	Stockholm vatten och avfall, SVOA

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har styrelsen bland annat:

- Genomfört OVK-besiktningar
- Genomfört radonmätningar
- Målat våra parkeringsplatser
- Förberett för installation av postboxar i port 4-24 samt iordningsställande av postrum i tvättstuga, detta efter krav från PostNord
- Påbörjat renovering av våra entréer och trapphus samt målning av källargångar
- Genomfört renovering av ytsikt inför försäljningar av tidigare hyreslägenheter i port 4, 10 och 22
- Upplåtit mark och parkeringsplatser i samband med Exergies utbyte av fjärrvärmeledning
- Påbörjat arbetet med injustering av vårt värmesystem
- Uppfört flyttbara farthinder i form av kvadratiska planteringskärl utanför port 4 till 16 (svar på motion)
- Genomfört en elsäkerhetsbesiktning gällande all fastighetsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Försäljning av lägenhet 194 i port 22 till en summa av 1 995 000 kr
- Försäljning av lägenhet 158 i port 10 till en summa av 1 700 000 kr
- Försäljning av lägenhet 141 i port 4 till en summa av 2 520 000 kr
- Höjning av avgifter för bostadsrättsinnehavare med 3 procent samt garage/parkering med 2 procent från och med 1 juli 2025
- Slutbetalning av ett av våra lån, om 3 780 916 kronor som ett resultat av försäljningar av hyresrätter i port 4, 10 och 22. I och med detta minskade vi våra lån med samma summa och därigenom sänkte vi även föreningens räntekostnader.
- Fördubbling av amorteringstakten på våra lån vilket innebär att vi nu betalar 200 000 kronor per år.
- Beställning av omprövning av momsdeklaration för åren 2019-2025, något som möjliggjorts efter en dom i Högsta förvaltningsdomstolen gällande uthyrning av lokaler för momspliktig verksamhet. I det besked som nådde oss i december 2025 framkom att vi under 2026 får tillbaka 359 382 kronor.
- Stockholms stad avslutade sitt hyresavtal i port 50 tidigare än avtalat då de valt att lägga ner sin fritidsverksamhet. I samband med detta kom vi överens om att de skulle betala resterande nio månaders hyra till en kostnad av 293 855 kronor.

Förändringar i avtal

- Upphandlat ny städfirma, Di-er & Dians Entreprenader AB, vars avtal träder i kraft 15 april 2026
- Upphandlat nytt parkeringsbolag, Parkit AB efter uppsägning av APCOA. När Parkit AB tillträder är ännu inte fastställt.

Övriga uppgifter

- Påbörjat en undersökning för att utröna om det skulle vara möjligt att bygga om vår före detta föreningslokal i källarplan, port 24, till en bostadsrätt att sälja.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 156 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 163 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 406 095	11 077 966	9 915 985	9 410 792
Resultat efter fin. poster	-5 952 361	-5 557 345	-4 600 580	-3 416 325
Soliditet (%)	61	59	60	61
Yttre fond	1 898 981	2 106 766	2 105 135	1 460 135
Taxeringsvärde	215 096 000	215 000 000	215 000 000	215 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	778	663	606
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,1	63,1	60,1	58,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 437	7 060	7 082	7 103
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 796	5 497	5 514	5 530
Sparande / kvm totalyta, kr	89	-13	50	135
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	29	29	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	162	148	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	77	74	69	53
Energikostnad / kvm totalyta, kr	262	265	247	223
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,47	3,69	2,16	0,66
Räntekänslighet (%)	7,84	9,08	10,68	11,72

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Kommentar till ovanstående: Under året har föreningen fått tillbaka tre hyresrätter som vi har låtit ombilda och sedan sålt. Detta har gjort att vi haft möjlighet att amortera lån, utföra underhåll enligt underhållsplanen samt placera i fasträntekonto. De återstående hyresrätter, som över tid kommer att återgå till föreningen, kommer att ge oss ett ekonomiskt framtida tillskott. Styrelsens jobbar aktivt för att se över våra lån vid villkorsändring och sänka lånegraden genom amortering.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	124 471 850	-	3 698 037	128 169 887
Upplåtelseavgifter	17 258 534	-	4 816 963	22 075 497
Fond, yttre underhåll	2 106 766	-	-207 785	1 898 981
Balanserat resultat	-40 016 483	-5 557 345	207 785	-45 366 043
Årets resultat	-5 557 345	5 557 345	-5 952 361	-5 952 361
Eget kapital	98 263 322	0	2 562 639	100 953 305

Per bokslutsdatum 2025-12-31 var delar an insatsen ännu ej betalad, betalning inkom den 3 februari 2026.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-45 366 043
Årets resultat	-5 952 361
Totalt	-51 318 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	645 288
Att från yttre fond i anspråk ta	-379 841
Balanseras i ny räkning	-51 583 851
	-51 318 404

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 406 095	11 077 966
Övriga rörelseintäkter	3	545 565	92 429
Summa rörelseintäkter		11 951 661	11 170 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 154 263	-8 622 524
Övriga externa kostnader	9	-707 411	-1 070 423
Personalkostnader	10	-390 072	-380 169
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 573 236	-4 554 044
Summa rörelsekostnader		-15 824 983	-14 627 160
RÖRELSERESULTAT		-3 873 322	-3 456 765
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		83 338	261 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 162 376	-2 362 119
Summa finansiella poster		-2 079 039	-2 100 580
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 952 361	-5 557 345
ÅRETS RESULTAT		-5 952 361	-5 557 345

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	149 530 982	153 950 090
Markanläggningar	13	1 151 602	1 232 530
Maskiner och inventarier	14	873 215	946 415
Pågående projekt		627 113	41 109
Summa materiella anläggningstillgångar		152 182 912	156 170 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 182 912	156 170 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		82 284	212 609
Övriga fordringar	15	2 687 410	2 696 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	615 025	607 478
Summa kortfristiga fordringar		3 384 719	3 516 962
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 796 070	6 673 327
Summa kassa och bank		7 796 070	6 673 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 180 789	10 190 288
SUMMA TILLGÅNGAR		163 363 702	166 360 432

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 175 384	141 730 384
Fond för yttre underhåll		1 898 981	2 106 766
Summa bundet eget kapital		150 074 365	143 837 150
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-45 366 043	-40 016 483
Årets resultat		-5 952 361	-5 557 345
Summa ansamlad förlust		-51 318 404	-45 573 828
SUMMA EGET KAPITAL		98 755 961	98 263 322
Avsättningar			
Avsättningar		530 793	530 793
Summa avsättningar		530 793	530 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	28 535 800	15 895 000
Övriga långfristiga skulder		146 095	247 345
Summa långfristiga skulder		28 681 895	16 142 345
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	31 489 500	48 032 600
Leverantörsskulder		1 427 741	840 568
Skatteskulder		16 552	20 917
Övriga kortfristiga skulder		534 338	703 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 926 922	1 825 996
Summa kortfristiga skulder		35 395 053	51 423 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 363 702	166 360 432

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 873 322	-3 456 765
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 573 236	4 554 044
	699 914	1 097 279
Erhållen ränta	83 338	261 539
Erlagd ränta	-2 248 528	-2 351 299
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 465 277	-992 481
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	132 565	212 277
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	600 332	166 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-732 380	-613 709
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-586 004	-366 205
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-586 004	-366 205
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 445 000	0
Upptagna lån	7 497 600	0
Amortering av lån	-11 399 900	-196 000
Depositioner	-101 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 441 450	-196 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 123 066	-1 175 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 188 692	10 364 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 311 758	9 188 692

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Forshagagatan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 - 3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
El	2,50 %
Byggnad	6,67 %
Fasader	2,00 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	3,33 %
Restpost	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 10,00 %
Markanläggningar	2,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	4,00 - 10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 657 279	7 043 535
Hysesintäkter, bostäder	1 467 320	1 634 207
Hysesintäkter, lokaler	1 672 223	1 640 602
Hysesintäkter, p-platser	599 282	589 366
Kabel-TV/Bredband	-7 059	-7 492
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler	-189 844	0
Intäktsreduktion	-26 772	-26 772
Vatten	85 560	84 324
El	590	1 800
Övriga intäkter	147 516	118 396
Summa	11 406 095	11 077 966

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-10	-0
Erhållna bidrag	35 910	0
Övriga intäkter	25 000	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	484 276	82 684
Övriga rörelseintäkter	389	9 745
Summa	545 565	92 429

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	252 506	243 363
Städning	265 500	322 031
Besiktning och service	100 408	100 207
Ventilationskontroll OVK	46 451	198 666
Brandskydd	28 420	73 779
Trädgårdsarbete	662 412	675 709
Övrigt	72 570	17 828
Snöskottning	79 074	162 010
Summa	1 507 341	1 793 592

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	81 437	0
Försäkringsskador	4 106	0
Bostäder	135 133	68 912
Bostäder VVS	0	46 979
Lokaler	35 525	19 080
Tvättstuga	101 188	116 050
Trapphus/port/entr	7 000	0
Källarutrymmen	0	32 819
Soprum/miljöanläggning	41 210	440 094
Dörrar och lås/porttele	175 676	52 605
VA	263 963	259 879
Värme	17 469	31 391
Ventilation	20 697	4 930
El	100 849	27 020
Hissar	2 202	0
Tak	10 808	4 000
Fasader	13 619	9 888
Fönster	0	1 319
Balkonger	43 920	0
Staket/grind/terrass	0	6 212
Gård/markytor	18 095	0
Garage och p-platser	27 103	1 500
Försäkringsärende/vattenskada	43 046	176 723
Summa	1 143 047	1 299 401

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	140 822	379 130
Bostäder	245 167	106 000
Lokaler	45 679	0
Trapphus/port/entré	1 970 251	0
Soprum/miljöanläggning	11 512	0
VA	75 625	80 542
Ventilation	0	127 406
Gård/markytor	9 449	159 707
Summa	2 498 504	852 785

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	356 146	332 027
Uppvärmning	1 963 076	1 887 625
Vatten	959 541	863 891
Sophämtning	165 042	127 346
Summa	3 443 805	3 210 889

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	183 908	170 344
Självrisker	57 300	0
Tomträttsavgälder	640 800	640 800
Kabel-TV	46 444	45 544
Bredband	196 360	187 659
Arvode teknisk förvaltning	108 227	106 351
Fastighetsskatt	328 528	315 160
Summa	1 561 567	1 465 858

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	163 169	421 723
Förbrukningsmaterial	21 732	24 531
Juridiska kostnader	290 387	345 235
Revisionsarvoden	90 064	85 422
Ekonomisk förvaltning	123 331	117 399
Konsultkostnader	0	61 500
Bankkostnader	10 068	10 383
Tillsynsavgifter Myndigheter	8 660	4 230
Summa	707 411	1 070 423

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	296 000	288 500
Sociala avgifter	93 001	90 646
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	390 072	380 169

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 152 921	2 361 772
Övriga räntekostnader	9 455	347
Summa	2 162 376	2 362 119

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	198 626 529	198 338 104
Årets inköp	0	288 425
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	198 626 529	198 626 529
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-44 676 439	-40 271 423
Årets avskrivning	-4 419 108	-4 405 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-49 095 547	-44 676 439
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	149 530 982	153 950 090
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 400 000	127 600 000
Taxeringsvärde mark	77 696 000	87 400 000
Summa	215 096 000	215 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 643 331	1 643 331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 643 331	1 643 331
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-410 801	-329 873
Årets avskrivning	-80 928	-80 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-491 729	-410 801
Utgående restvärde enligt plan	1 151 602	1 232 530

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 709 744	1 648 494
Årets inköp	0	61 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 709 744	1 709 744
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-763 329	-695 229
Årets avskrivning	-73 200	-68 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-836 529	-763 329
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	873 215	946 415

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	171 722	178 164
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 345
Nabo Klientmedelskonto	2 514 376	2 371 408
Borgo	1 312	143 958
Summa	2 687 410	2 696 875

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 306	68 444
Fastighetsskötsel	63 226	62 075
Försäkringspremier	62 295	59 324
Kabel-TV	11 717	11 611
Tomträtt	320 400	320 400
Bredband	35 752	44 482
Förvaltning	43 329	41 142
Summa	615 025	607 478

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,71 %	15 895 000	15 895 000
Nordea Hypotek	2025-08-20	4,61 %		31 297 000
Nordea Hypotek	2027-03-17	2,99 %	12 941 300	12 941 300
Nordea Hypotek	2025-12-05	3,05 %		3 794 300
Nordea Hypotek	2026-08-20	2,46 %	15 594 500	
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,49 %	15 594 500	
Summa			60 025 300	63 927 600
Varav kortfristig del			31 489 500	48 032 600

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 025 300 kr.

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

NOT 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025	2024
Medlemmarnas inre fond	-530 793	-530 793
Övriga korta skulder	-468 081	-690 772
Summa	-998 873	-1 221 565

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 978	24 491
Städning	0	22 125
El	33 501	29 784
Uppvärmning	271 939	250 521
Utgiftsräntor	144 955	231 107
Vatten	217 558	217 835
Förutbetalda avgifter/hyror	1 156 991	973 133
Beräknat revisionsarvode	77 000	77 000
Summa	1 926 922	1 825 996

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	81 475 000	81 475 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-04.

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

Stockholm

Christina Beckman Berggren
Ordförande

Åsa Carlberg
Styrelseledamot

Catharina Kotala
Styrelseledamot

Conny Viinamäki
Styrelseledamot

Håkan Lejon
Styrelseledamot

Jens Thörnevall
Styrelseledamot

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2026 14:44

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.06.2026 11:07

DOCUMENT ID:

SJdOlPReMl

ENVELOPE ID:

BkP_gTAgfl-SJdOlPReMl

DOCUMENT NAME:

Brf Forshagagatan, 769623-8315 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

5fcc5ab84c372bede6f56e3c091c923bfe92f033ec2d20f7c92266985a1407dda4cd260bd7aa129edb8cd764c9c98788ad834c15b146c6237f3a972dbd7707d9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Catharina Kotala catharinakotala@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 11:20 04.06.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.53.20
2. HÅKAN LEJON hakan.lejon1@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 11:42 04.06.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.64.61
3. JENS OLOV THÖRNEVAL L jens@BrfForshagagatan.onmicrosoft.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 13:55 04.06.2026 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.136.170
4. Christina E Beckman Berggren christinaberggrenbeckman@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 16:40 04.06.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.64.84
5. CONNY VIINAMÄKI Conny@BrfForshagagatan.onmicrosoft.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 17:10 04.06.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.64.185
6. Åsa Anna Carlberg asacarlberg22@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2026 20:57 04.06.2026 20:56	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.64.143
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	05.06.2026 14:44 05.06.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed