

Årsredovisning
för
Brf Doktor Forselius
757201-7353

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Doktor Forselius får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, drifts- och räntekostnader samt amorteringar och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Se planerat underhåll/investeringar för 2025 och framåt på sidan 4. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera mellan åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2042.
- Större underhåll/investeringar kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Nordlund	Ordförande
Anna Lutz	Vice ordförande
Jonna Ranbrandt	Sekreterare
Tom Kronlöf	Kassör
Ingrid Bäck	Ledamot
Emil Lavér	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Kawan Ruhani Mardoch	Suppleant
Peter Simon	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Lutz, Tom kronlöf och Jonna Ranbrandt.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Jonasson
Bengt Oddhammar
Johan Smidebrant

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Frejs Revisorer

Valberedning

Arne Ahlqvist (hus F)
Moa Wiklund (hus E)
Torsten Persson (hus B)
Isabella Gottberg (hus F)
Emma Wahlström (hus F)

Stämmor

Årsstämma hölls 2023-12-04.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Guldheden 65:8-14, Göteborgs kommun. Förvärvade 1956.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalen för fastigheterna med hus skrivs om 2038.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1956-1960 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960 respektive 1978-1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 30.121 kvm varav 29.824 kvm utgör lägenhetsyta och 297 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 375 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	49 st
2 rok	0 st
3 rok	7 st
4 rok	284 st
5-6 rok	37 st

Verksamhet i lokalerna	yta
Samlingssal Kristensamfundet	107 kvm
Förskola	216 kvm

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Hobbylokal

Bastu

Fastighetsexpedition

Föreningslokal

I källaren till expeditionen finns personalutrymmen, arkiv och en tvättstuga på 25 kvm, som får användas dygnet runt, total yta är 36 kvm.

Det finns ett MC-garage på 68 kvm samt ett garage som används som verkstad av fastighetsteknikern på 66 kvm. Vidare finns inom området 71 garageplatser, arrenderade av en separat garageförening.

Föreningen har 161 parkeringsplatser, antalet platser har minskat med 5 stycken till följd av breddning vid ommålning av linjer. 32 av dessa platser är utrustade med elstolpar för laddning. Det finns också 53 avgiftbelagda besöksplatser.

Underhåll

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2042.

Underhållsplanen ligger till grund för reservering till fond för yttre underhåll, planering av underhållsarbete och projekt. Styrelsen har även som ambition att utvärdera ny teknik för att hitta besparingsmöjligheter, nya intäktskällor och förbättrad boendekvalitet. Exempel på dylika utvärderingsprojekt är solceller, individuell mätning och debitering av el och vatten mm. Styrelsen kommer att hålla medlemmarna informerade och delaktiga när något större projekt når konkreta förslag.

Nedanstående underhåll/investeringar har utförts eller planerats.

Utfört underhåll/investeringar	År
Målning av trapphus på varje våningsplan	2023-2024
Renovering av bostadslägenhet för försäljning	2023-2024
Nya källardörrar	2022-2023
Nytt passersystem inkl trygghetskameror	2022-2023
Djuprengöring entrégolv	2022-2023
Omdränering av E-husets västfasad	2022-2023
Ombyggnation av lokal 6016 till bostadslägenhet i F-huset	2022-2023
Påbörjat reparation av entrédörrar	2022-2023
Ny energisnål belysning har installerats utomhus	2022-2023
Installation av 32 laddplatser	2022
Ny energisnål belysning har installerats i samtliga entréer	2021
Relining av dagvattenledningar	2021
Uppfräschning av trädgård och	

utemiljö 2020-2021

Omfogning av tegelväggar på
expeditionsbyggnaden 2020-2021

Fortsatt spolning och filmning av
dagvattenledningar 2019-2021

Ny belysning på parkeringsplatsen 2019-2020

Tilläggsisolering av fasader byte av
fönster och reparation av balkonger 2016-2019

Föreningens 12 skyddsrum har åt-
gärdats efter besiktning 2019-2021

Planerat underhåll/investeringar År

Översyn och upprustning av
trädgård och utemiljö fortsätter 2024-2026

Renovering alternativt byte av hissar 2025-2031

Omläggning av tak och ev
intallation av solceller 2025-2030

Fortsatt arbete med reparation/
renovering av entrédörrar 2023-2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Bohus Städ AB

Tele2

TidX Förvaltning AB

Göteborg Energi AB

Göteborgs Stad Kretsloppskontoret

Göteborgs Stad, park och natur

LP Entreprenad

QSEC

Telenor/Ownit

Termogarage nr 23 ek för

Vägen ut

TS Fastighetsservice AB

Vinga Hiss

Länsförsäkringar

Inspector

Renova AB

Locksafe

Boka Tvätttid

Energi & Design AB

Leverantör

städning av allmänna utrymmen

kabel-tv

ekonomisk och teknisk förvaltning

fjärrvärme och el

avfallshantering rest- och matavfall samt va

snöröjning och halkbekämpning

snöröjning och halkbekämpning

övervakning energi- och fläktsystem

fibernät och bredband

uthyrning mark för garage

skötsel av mark och grönytor

fastighetsservice och vård av gräsytor

service hissar

Fastighetsförsäkring. Omfattar bl a brand-, vattenlednings-och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar- och rättsskydd samt olycksfall och sanering.

Överlåtelse- och badrumsbesiktningar

Återvinning

Underhåll och service av passersystem och trygghetskameror

Bokningssystem för tvättstugor, bastu och gästlägenhet

Serviceavtal laddpunkter

Övrig information

Föreningens avtal om hyra av marken (tomträttsavgäld) för fastigheterna med hus löper med samma belopp till år 2038. Avtalet innebär en årlig kostnad med 4.037 tkr. Vad gäller hyran av marken för parkerings- och garageområdet löper avtalet till 2028 med årlig kostnad på 466 tkr.

I föreningens avgift ingår kostnaden för värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Föreningens ekonomi

I samband med föreningens stora renovering 2016-2019 upptogs lån för merparten av utgifterna. Vid årets slut hade föreningen 140 mkr i fasta lån samt en checkräkningskredit som amorterades ned och vid slutet av räkenskapsperioden uppvisade ett positivt saldo på 1,4 mkr. Totala lånestocken uppgår till 140 mkr. Föregående bokslut uppgick de totala lånen till 140 mkr. Genomsnittlig ränta uppgick till c:a 2,60% (1,55%). Styrelsen har generellt bundit lån på längre tid, tre till fem år, för att bättre kunna planera föreningens ekonomi. Under räkenskapsåret tecknades lånen på kortare tider 1-3 år med tanke på förväntade räntesänkningar framgent.

Under räkenskapsåret har en större renovering av traphusen genomförts. Dessa har målats om till en kostnad av 1.665.004 sek. 333.001 sek kostnadsförs och resterande belopp 1.332.003 har aktiverats i balansräkningen.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2% från 1 juli 2024.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1.630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser har redovisats ovan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 375 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 33 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 622

Tillkommande medlemmar: 51

Avgående medlemmar: 54

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 619

Flerårsöversikt (kr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	805	764	753	753
Lån/m2 bostadsrättsyta	4 648	4 694	4 788	5 058
Elkostnad/m2 totalyta	21	31	25	16
Värmekostnad/m2 totalyta	110	96	97	96
Vattenkostnad/m2 totalyta	33	26	27	25
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	164	153	149	137
Kapitalkostnader/m2 totalyta	115	70	59	62
Soliditet (%)	22	23	22	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	1 443	867	1 555
Nettoomsättning	26 034	24 877	24 366	24 280
Räntekänslighet (%)	6,00	5,54	5,90	6,20
Sparande/kr/m2	177	226	228	236
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,72	93,95	91,52	91,77

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 29.824 kvm bostäder och 297 kvm lokaler.

Räntekänslighet visar hur mycket avgiften behöver höjas om räntan ökar med 1%-enhet. Allt annat lika.

Sparande är summan av resultat, avskrivningar och kostnader för periodiskt underhåll.

Årets förlust

Det negativa resultat för räkenskapsåret 2023-2024 kan främst förklaras av ökade räntekostnader.

Förlusten påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 416 618	19 030 367	12 994 787	7 750 466	1 442 700	42 634 938
Disposition av föregående års resultat:				1 442 700	-1 442 700	0
Reservering till fond för yttre underhåll			2 543 000	-2 543 000		0
Ianspråkande från fond för yttre underhåll			-690 736	690 736		0
Årets resultat					-43 300	-43 300
Belopp vid årets utgång	1 416 618	19 030 367	14 847 051	7 340 902	-43 300	42 591 638

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 340 902
årets förlust	-43 300
	7 297 602

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 543 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-722 381
i ny räkning överföres	5 476 983
	7 297 602

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	26 034 209	24 876 925
Övriga intäkter		132 834	447 090
		26 167 043	25 324 015
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-16 390 674	-15 443 965
Övriga kostnader	5	-1 369 552	-1 231 194
Personalkostnader	6	-341 218	-397 830
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 653 857	-4 611 086
		-22 755 300	-21 684 075
Rörelseresultat		3 411 743	3 639 939
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 150	1 639
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 456 193	-2 198 878
		-3 455 043	-2 197 239
Resultat efter finansiella poster		-43 300	1 442 700
Resultat före skatt		-43 300	1 442 700
Årets resultat		-43 300	1 442 700

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	181 795 777	185 095 563
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	88 245	110 313
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 378 248	866 748
		184 262 270	186 072 624
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0	7 500
		0	7 500
Summa anläggningstillgångar		184 262 270	186 080 124
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 948
Övriga fordringar	13	29 319	119 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 615 974	1 524 054
		1 645 293	1 647 805
<i>Kassa och bank</i>		1 505 290	40 207
Summa omsättningstillgångar		3 150 583	1 688 012
SUMMA TILLGÅNGAR		187 412 853	187 768 136

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 446 985	20 446 985
Fond för yttre underhåll	15	14 847 051	12 994 787
		35 294 036	33 441 772
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 340 902	7 750 466
Årets resultat		-43 300	1 442 700
		7 297 602	9 193 166
Summa eget kapital		42 591 638	42 634 938
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	100 000 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		100 000 000	80 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	16	0	209 803
Skulder till kreditinstitut	17	40 000 000	60 000 000
Leverantörsskulder		1 722 812	2 196 599
Aktuella skatteskulder		46 605	31 188
Övriga skulder		227 126	19 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 824 672	2 676 497
Summa kortfristiga skulder		44 821 215	65 133 198
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 412 853	187 768 136

Kassaflödesanalys	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-43 300	1 442 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 653 857	4 611 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		4 610 557	6 053 786
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		3 948	-3 948
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 436	-176 354
Förändring av leverantörsskulder		-473 787	470 053
Förändring av kortfristiga skulder		371 607	-749 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 510 889	5 594 174
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 843 503	-3 155 342
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		7 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 836 003	-3 155 342
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-209 803	-2 535 312
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-209 803	-2 535 312
Årets kassaflöde		1 465 083	-96 480
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		40 207	136 687
Likvida medel vid årets slut		1 505 290	40 207

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Föreningen har ändrat avskrivningsplan till 15 år avseende Passersystem.

Stomme och grund	150
Fasader/balkonger	55/35
Fönster och källardörrar	35
Markanläggningar	30
Maskiner	10
Passersystem /Trygghetskameror	15
Övriga tillkommande komponenter	25-90

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	23 930 910	22 797 690
Årsavgifter lokaler	70 406	54 339
Hyror bostäder	0	28 259
Hyror lokaler	218 213	208 831
Hyror garage och parkeringsplatser	1 494 678	1 472 974
Hyror förråd	48 000	55 053
El och värmeintäkter	97 224	60 612
Föreningslokal	31 100	38 490
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	68 498	90 373
Avgift andrahandsuthyrning	21 007	7 326
Gästlägenhet	54 050	63 170
Öresutjämning	123	-192
	26 034 209	24 876 925

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Försäkringsersättning	70 000	232 500
Återbäring försäkringsbolag	26 745	29 729
Övriga intäkter	36 089	25 889
Elstöd	0	158 972
	132 834	447 090

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	846 170	837 204
Fastighetsskötsel gård entreprenad	490 493	500 263
Snöröjning / sandning	321 160	319 343
Städning entreprenad	680 672	633 925
Hissbesiktning	29 713	30 376
Bevakning	45 878	89 608
Gemensamma utrymmen	0	6 748
Serviceavtal hissar	210 418	208 693
Serviceavtal övriga	47 158	104 150
Förbrukningsmateriel	93 156	169 262
Brandskydd	17 990	31 929
Fordon	0	33 438
	2 782 808	2 964 939

Reparationer

Brf lägenheter	398 272	916
Gemensamma utrymmen	67 650	7 825
Tvättstuga	119 083	84 707
Reparation sophantering/återvinning	0	24 063
Bastu / pool	17 063	9 432
Lås	70 633	84 166
VVS	103 076	39 405
Värmeanläggning / undercentral	67 059	41 443
Ventilation	51 062	14 148
Elinstallationer	127 847	68 725
Tele / kabel-Tv / porttelefon	1 394	0
Hiss	134 263	108 793
Huskropp utvändigt	147 176	9 469
Fönster	6 336	0
Mark / gård / utemiljö	120 315	0
Skador / klotter / utemiljö	26 329	46 840
Lokaler	0	4 868
	1 457 558	544 800

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	0	275 119
Tvättstuga	0	164 645
VVS	107 090	105 000
Elinstallationer	0	0
Mark / gård / utemiljö	282 289	145 972
Byggnad (trapphus)	333 003	0
	722 382	690 736

Taxebundna kostnader

El	638 370	933 974
Värme	3 313 557	2 887 424
Vatten	996 469	854 852
Sophämtning / renhållning	518 560	590 458
	5 466 956	5 266 708

Övriga driftskostnader

Försäkring	281 142	244 963
Tomträttsavgäld	4 504 152	4 504 969
Bredband / kabel-Tv	485 998	540 600
Övriga fastighetskostnader	24 807	40 167
	5 296 099	5 330 699

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt / kommunal avgift	664 871	646 083
	664 871	646 083

16 390 674 15 443 965

Not 5 Övriga kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Juridiska åtgärder	0	40 625
Revisionsarvode extern revisor	43 166	39 672
Förvaltningsarvode	958 642	885 249
Administration	19 375	6 440
Korttidsinventarier	18 728	17 595
Konsultarvoden	150 066	95 773
Överlåtelsebesiktningar	102 166	78 464
Bostadsrätterna SV Ek förening	14 195	12 530
Övriga kostnader	63 214	54 846
	1 369 552	1 231 194

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	173 162	171 780
Valberedning	0	2 270
Föreningsrevisor	7 100	7 100
Ersättning särskilda uppdrag	94 809	137 272
Kostnadsersättningar	0	70
	275 071	318 492
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	66 147	79 338
	66 147	79 338
Totala ersättningar och sociala kostnader	341 218	397 830

Not 7 Avskrivningar

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Stomme och grund	342 924	342 924
Yttertak	101 808	101 804
Fasader/Balkonger	2 398 776	2 398 760
Fönster/dörrar och portar	1 254 492	1 254 488
Styr och övervakning, el	203 616	203 608
Stamledningar VA	61 704	61 700
Värmesystem	31 332	31 324
Markanläggningar	67 596	67 588
Maskiner	22 068	22 064
Laddstationer	33 459	33 459
Porttelefonsystem	109 019	81 764
Källardörrar	27 063	11 603
	4 653 857	4 611 086

Not 8 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	247 949 199	245 501 700
Årets inköp	1 332 003	2 447 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	249 281 202	247 949 199
Ingående avskrivningar	-62 853 636	-58 264 614
Årets avskrivningar	-4 631 789	-4 589 022
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 485 425	-62 853 636
Utgående redovisat värde	181 795 777	185 095 563
Taxeringsvärden byggnader	350 870 000	350 870 000
Taxeringsvärden mark	422 329 000	422 329 000
	773 199 000	773 199 000
Bostäder	768 000 000	768 000 000
Lokaler	5 199 000	5 199 000
	773 199 000	773 199 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	220 625	220 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 625	220 625
Ingående avskrivningar	-110 312	-88 248
Årets avskrivningar	-22 068	-22 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132 380	-110 312
Utgående redovisat värde	88 245	110 313

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 769 933	1 769 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 769 933	1 769 933
Ingående avskrivningar	-1 769 933	-1 769 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 769 933	-1 769 933
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	866 748	158 905
Installation för IMD	159 750	0
Takomläggning	168 977	0
Lägenhet 355	1 128 931	20 514
Utgifter för nytt passersystem	0	-83 451
Ombyggnad av lokal till lägenhet	53 842	770 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 378 248	866 748
Utgående redovisat värde	2 378 248	866 748

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar Riksbyggen	7 500	7 500
Försäljningar	-7 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7 500
Utgående redovisat värde	0	7 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	29 319	114 840
Kortfristig fordran hos leverantör	0	4 963
	29 319	119 803

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkring	145 220	146 985
Kabel TV	55 799	52 498
Tomträttsavgäld	1 242 720	1 242 720
Bredband	43 732	43 732
Uppl försäkringsersättning	70 000	0
Övriga förutbetalda kostnader	50 874	1 729
Övriga upplupna intäkter	7 629	36 390
	1 615 974	1 524 054

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	12 994 787	11 955 832
Reservering enligt stämmobeslut	2 543 000	2 543 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-690 736	-1 504 045
	14 847 051	12 994 787

Not 16 Checkräkningskredit

	2024-06-30	2023-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	-4 000 000	-8 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	209 803

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2024-06-30	2023-06-30	2024-06-30	ändringsdag
SEB	3,67%	20.000.000	20.000.000	2027-02-28
SEB	4,10%	20.000.000	20.000.000	2027-10-28
Stadshypotek	0,91%	20.000.000	20.000.000	2026-09-30
Stadshypotek	3,49%	20.000.000	20.000.000	2028-01-30
Stadshypotek	1,34%	10.000.000	0	
Stadshypotek	4,08%	20.000.000	20.000.000	2028-06-30
Stadshypotek	1,34%	10.000.000	0	
Stadshypotek	3,66%	0	20.000.000	2025-06-30
Nordea	2,36%	20.000.000	20.000.000	2025-03-31
		140.000.000	140.000.000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			40.000.000	
Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			140.000.000	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
El och fjärrvärme	164 932	150 326
Ränta	181 072	167 732
Avgifter och hyror	2 129 936	2 027 067
Sophämtning	34 093	54 283
VA	86 903	75 804
Övrigt	227 736	201 285
	2 824 672	2 676 497

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	163 001 700	163 001 700
	163 001 700	163 001 700

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Johan Nordlund
Ordförande

Tom Kronlöf

Emil Lavér

Ingrid Bäck

Jonna Ranbrandt

Anna Lutz

Vår revisionsberättelse har lämnats

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB

Bengt Oddhammar
Internrevisor

Deltagare

JOHAN NORDLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN NORDLUND

Johan Nordlund

johan.nordlund@nordlund-co.se

2024-11-15 09:02:58 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.247.31.141

TOM KRONLÖF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tom Kronlöf

Tom Kronlöf

tomj.kronlof@gmail.com

2024-11-15 12:21:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.224.142

EMIL LAVÉR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL LAVÉR

Emil Lavér

emil.hallgren@hotmail.se

2024-11-15 09:18:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.17.7.241

INGRID BÄCK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGRID BÄCK

Ingrid Bäck

ingrid_back1986@yahoo.se

2024-11-15 09:58:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.224.136

JONNA RANBRANDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonna Ranbrandt

Jonna Ranbrandt

jonna.ranbrandt@gmail.com

2024-11-15 09:42:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.224.69

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Ida Lutz

Anna Lutz
lutz.anna.ida@gmail.com

2024-11-15 12:35:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 192.157.9.195

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ODDHAMMAR

Bengt Oddhammar
boddhammar@gmail.com

2024-11-15 13:11:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.224.194

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS JONASSON

Hans Jonasson
hjn@frejs.se

2024-11-15 12:59:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.50.146

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius

Org.nr 757201-7353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 2024-06-30 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, och att

lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Frejs Revisorer AB

Bengt Oddhammar
Internrevisor

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BENGT ODDHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ODDHAMMAR

Bengt Oddhammar
boddhammar@gmail.com

2024-11-15 13:28:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.224.194

HANS JONASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS JONASSON

Hans Jonasson
hjn@frejs.se

2024-11-15 13:10:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.247.50.146