

Årsredovisning 2024

Brf Forshagagatan

769623-8315



Välkommen till årsredovisningen för Brf Forshagagatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brommö 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Söderberg & Partners.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 115 bostadsrätter om totalt 10 423 kvm och 6 lokaler om 1 531 kvm. Byggnadernas totalyta är 11630 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Ronnie Beckman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter.

Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2024	● OVK-besiktning Slutförande av radonmätning, port 4-50
2023	● Påbörjad radonmätning, port 4-50 Renovering av dörrpartier vid våra entréer, port 4-50 Tvättning av fasad, port 4-24
2022	● Stängning av våra sista sopnedkast, port 4-24 Renovering av rökkanaler till öppna spisar/utbyte av rökgasfläktar
2020	● Renovering av entrétrappor, port 4-24 Installering av nytt låssystem entréer
2019	● Upprustning av lekplatser/uteplatser Renovering av entrédörrar samt garageporter, port 4-24
2018	● Relining av avloppsstam, port 26-38 och 40-50 OVK besiktning
2016-2019	● Byte av fönster
2014-2015	● Omläggning av tak
2010-2011	● Stambyte och elomdragning

Planerade underhåll

2025	● Slipning och målning av våra entréer Utbyte av färskvattenledningar i mark Utbyte till ledarmatur i våra entréer
2027	● Omdragning av el till undercentraler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Lås och säkerhet	Bergs Lås
Plantering och trädgårdsskötsel	En Trädgårdsmästare

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi genomförde en avgiftshöjning för bostadsrättsmedlemmar med 10 procent från och med januari.

Vi genomförde en avgiftshöjning för garage och parkeringsplatser med 2 procent från och med juli.

Vi genomförde en avgiftshöjning för bostadsrättsmedlemmar med 10 procent från och med augusti.

Vi genomförde en avgiftshöjning för hyresrättsinnehavare med cirka 4,8 procent från och med september.

Ett lån på 15,895 miljoner kr med en ränta på 0,70 procent, löpte ut i september. Den nya räntan blev 2,71 procent.

Ett lån om 3,794 miljoner kr med en ränta på 4,30 procent löpte ut i december. Den nya räntan blev 3,05 procent.

Anledningen till att vi höjde bostadsrättsinnehavarnas avgifter med sammanlagt 20 procent - 10 procent i januari och 10 procent i augusti - berodde på ökade kostnader till följd av hög inflation och kraftigt höjda räntor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10% och 2024-08-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vi gjorde en ny upphandling av föreningens trapphusstädning i april och bytte bolag, från Noggrann till Swedal Fastighet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 152 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 156 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 077 966	9 915 985	9 410 792	9 206 943
Resultat efter fin. poster	-5 557 345	-4 600 580	-3 416 325	-2 556 259
Soliditet (%)	59	60	61	62
Yttre fond	2 106 766	2 105 135	1 460 135	1 151 107
Taxeringsvärde	215 000 000	215 000 000	215 000 000	169 440 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	778	663	606	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,1	60,1	58,2	58,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 060	7 082	7 103	7 181
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 497	5 514	5 530	5 544
Sparande per kvm totalyta, kr	-13	50	135	166
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	32	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	162	148	137	148
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	69	53	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	265	247	223	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,69	2,16	0,66	0,67
Räntekänslighet (%)	9,08	10,68	11,72	12,01

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -150 516 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Kommentar till ovanstående: Under året har föreningen fått tillbaka två hyresrätter som vi under 2025 kommer att iordningsställa till försäljning. Utöver dessa två återstår 15 hyresrätter som på sikt kommer att tillfalla förening och ge ett ekonomiskt tillskott för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	124 471 850	-	-	124 471 850
Upplåtelseavgifter	17 258 534	-	-	17 258 534
Fond, yttre underhåll	2 105 135	-	1 631	2 106 766
Balanserat resultat	-35 414 272	-4 600 580	-1 631	-40 016 483
Årets resultat	-4 600 580	4 600 580	-5 557 345	-5 557 345
Eget kapital	103 820 667	0	-5 557 345	98 263 322

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-40 016 483
Årets resultat	-5 557 345
Totalt	-45 573 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	645 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-852 785
Balanseras i ny räkning	-45 366 043
	-45 573 828

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 077 966	9 915 985
Övriga rörelseintäkter	3	92 429	69 725
Summa rörelseintäkter		11 170 395	9 985 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 622 524	-7 914 751
Övriga externa kostnader	9	-1 070 423	-498 506
Personalkostnader	10	-380 169	-344 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 554 044	-4 538 268
Summa rörelsekostnader		-14 627 160	-13 296 115
RÖRELSERESULTAT		-3 456 765	-3 310 405
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		261 539	95 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 362 119	-1 385 846
Summa finansiella poster		-2 100 580	-1 290 175
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 557 345	-4 600 580
ÅRETS RESULTAT		-5 557 345	-4 600 580

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	153 950 090	158 066 681
Markanläggningar	13	1 232 530	1 313 458
Maskiner och inventarier	14	946 415	953 265
Pågående projekt		41 109	24 578
Summa materiella anläggningstillgångar		156 170 144	160 357 982
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 170 144	160 357 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		212 609	217 917
Övriga fordringar	15	2 696 875	3 305 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	607 478	569 801
Summa kortfristiga fordringar		3 516 962	4 093 308
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 673 327	7 485 172
Summa kassa och bank		6 673 327	7 485 172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 190 288	11 578 480
SUMMA TILLGÅNGAR		166 360 432	171 936 463

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 730 384	141 730 384
Fond för yttre underhåll		2 106 766	2 105 135
Summa bundet eget kapital		143 837 150	143 835 519
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-40 016 483	-35 414 272
Årets resultat		-5 557 345	-4 600 580
Summa ansamlad förlust		-45 573 828	-40 014 852
SUMMA EGET KAPITAL		98 263 322	103 820 667
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 895 000	44 238 300
Övriga långfristiga skulder		247 345	247 345
Summa långfristiga skulder		16 142 345	44 485 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		48 032 600	19 892 223
Leverantörsskulder		840 568	790 866
Skatteskulder		34 037	36 867
Övriga kortfristiga skulder	18	1 221 565	1 086 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 825 996	1 824 055
Summa kortfristiga skulder		51 954 765	23 630 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 360 432	171 936 463

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 456 765	-3 310 405
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 554 044	4 538 268
	1 097 279	1 227 863
Erhållen ränta	261 539	95 671
Erlagd ränta	-2 351 299	-1 184 264
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-992 481	139 270
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	212 277	-217 407
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	166 495	579 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-613 709	501 193
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-366 205	48 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-366 205	48 108
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 600 000
Amortering av lån	-196 000	-188 145
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-196 000	2 411 855
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 175 915	2 961 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 364 607	7 403 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 188 692	10 364 607

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Forshagagatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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:

Byggnad	1 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Markanläggningar	2,5 - 5 %
Maskiner och inventarier	4 - 10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	7 043 535	6 002 003
Hysesintäkter, bostäder	1 634 207	1 661 745
Hysesintäkter, lokaler	1 640 602	1 500 760
Hysesintäkter, p-platser	589 366	551 751
Kabel-TV/Bredband	-7 492	-8 052
Intäktsreduktion	-26 772	-26 772
Vatten	84 324	84 324
El	1 800	1 800
Övriga intäkter	118 396	148 426
Summa	11 077 966	9 915 985

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-7
Elprisstöd	0	55 061
Övriga intäkter	0	3 000
Ersättn.fr.försäkr.bolag	82 684	0
Övriga rörelseintäkter	9 745	11 671
Summa	92 429	69 725

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	243 363	229 470
Städning	322 031	233 999
Övrigt	17 828	94 105
Besiktning och service	100 207	111 934
Ventilationskontroll OVK	198 666	60 497
Brandskydd	73 779	112 827
Trädgårdsarbete	675 709	967 433
Snöskottning	162 010	192 497
Summa	1 793 592	2 002 762

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	13 405
Bostäder	68 912	34 335
Bostäder VVS	46 979	4 550
Lokaler	19 080	38 512
Tvättstuga	116 050	135 646
Trapphus/port/entr	0	18 393
Källarutrymmen	32 819	0
Soprum/miljöanläggning	440 094	7 499
Dörrar och lås/porttele	52 605	139 982
VA	259 879	68 203
Värme	31 391	14 490
Ventilation	4 930	70 876
El	27 020	49 881
Kabel-tv/bredband	0	1 813
Hissar	0	7 141
Tak	4 000	13 203
Fasader	9 888	0
Fönster	1 319	0
Balkonger	0	4 353
Staket/grind/terrass	6 212	3 111
Gård/markytor	0	154 538
Garage och p-platser	1 500	2 852
Försäkringsärende/vattenskada	176 723	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	15 854
Summa	1 299 401	798 635

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	379 130	184 086
Bostäder	106 000	0
Dörrar och lås/porttele	0	243 775
VA	80 542	0
Ventilation	127 406	2 985
El	0	32 527
Fasader	0	56 403
Gård/markytor	159 707	123 593
Summa	852 785	643 369

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	332 027	340 438
Uppvärmning	1 887 625	1 722 936
Vatten	863 891	807 476
Sophämtning	127 346	123 068
Summa	3 210 889	2 993 918

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	170 344	195 653
Tomträttsavgälder	640 800	640 800
Kabel-TV	45 544	42 778
Bredband	187 659	187 576
Arvode teknisk förvaltning	106 351	99 513
Fastighetsskatt	315 160	309 748
Summa	1 465 858	1 476 068

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	24 531	11 993
Övriga förvaltningskostnader	421 723	98 009
Juridiska kostnader	345 235	173 524
Revisionsarvoden	85 422	97 115
Ekonomisk förvaltning	117 399	107 230
Konsultkostnader	61 500	0
Bankkostnader	10 383	8 036
Tillsynsavgifter Myndigheter	4 230	2 600
Summa	1 070 423	498 506

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	288 500	261 500
Sociala avgifter	90 646	82 160
Övriga personalkostnader	1 023	930
Summa	380 169	344 590

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 361 772	1 385 846
Övriga räntekostnader	347	0
Summa	2 362 119	1 385 846

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	198 338 104	198 338 104
Årets inköp	288 425	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	198 626 529	198 338 104
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 271 423	-35 881 163
Årets avskrivning	-4 405 016	-4 390 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 676 439	-40 271 423
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	153 950 090	158 066 681
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	127 600 000	127 600 000
Taxeringsvärde mark	87 400 000	87 400 000
Summa	215 000 000	215 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 643 331	1 643 331
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 643 331	1 643 331
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-329 873	-248 945
Årets avskrivning	-80 928	-80 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-410 801	-329 873
Utgående restvärde enligt plan	1 232 530	1 313 458

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 648 494	1 648 494
Inköp	61 250	0
Utgående anskaffningsvärde	1 709 744	1 648 494
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-695 229	-628 149
Avskrivningar	-68 100	-67 080
Utgående avskrivning	-763 329	-695 229
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	946 415	953 265

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	178 164	150 501
Skattefordringar	0	16 292
Övriga fordringar	3 345	259 362
Nabo Klientmedelskonto	2 371 408	2 060 187
Borgo	143 958	819 249
Summa	2 696 875	3 305 590

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 444	50 336
Fastighetsskötsel	62 075	60 729
Försäkringspremier	59 324	51 997
Kabel-TV	11 611	11 338
Tomträtt	320 400	320 400
Bredband	44 482	35 752
Förvaltning	41 142	39 249
Summa	607 478	569 801

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2026-09-16	2,71 %	15 895 000	15 895 000
Nordea Hypotek	2025-08-20	4,61 %	31 297 000	31 413 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	4,24 %	12 941 300	12 941 300
Nordea Hypotek	2025-12-05	3,05 %	3 794 300	3 874 300
Summa			63 927 600	64 123 600
Varav kortfristig del			48 032 600	19 885 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 947 600 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

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas inre fond	-530 793	-597 700
Övriga korta skulder	-690 772	-488 440
Summa	-1 221 565	-1 086 140

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 491	42 607
Städning	22 125	0
El	29 784	37 540
Uppvärmning	250 521	254 621
Utgiftsräntor	231 107	220 287
Vatten	217 835	174 542
Förutbetalda avgifter/hyror	973 133	1 025 901
Beräknat revisionsarvode	77 000	68 557
Summa	1 825 996	1 824 055

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	81 475 000	81 475 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I augusti drabbades föreningen av en brand i vår miljöstuga, något som ledde till att den behövde saneras och renoveras. Händelsen är polisanmäld och ett försäkringsärende som kommer att regleras ekonomiskt under 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Catharina Kotala
Styrelseledamot

Christina Beckman Berggren
Ordförande

Håkan Lejon
Styrelseledamot

Jens Thörnevall
Styrelseledamot

Åsa Carlberg
Styrelseledamot

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

Anna Margareta Elisabet Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 18.04.2025 12:02

DOCUMENT ID:

H1m44QsJ1el

ENVELOPE ID:

BJENmoJkxx-H1m44QsJ1el

DOCUMENT NAME:

Brf Forshagagatan, 769623-8315 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Catharina Kotala catharina@brfforshagagatan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	18.04.2025 15:38 18.04.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.218
2. HÅKAN LEJON hakan@brfforshagagatan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	19.04.2025 00:20 19.04.2025 00:16	eID Low	Swedish BankID IP: 82.209.141.237
3. Åsa Anna Carlberg asa@brfforshagagatan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	30.04.2025 07:02 30.04.2025 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.64.222
4. Christina E Beckman Berggren christina@brfforshagagatan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	01.05.2025 15:21 28.04.2025 18:10	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.64.84
5. JENS OLOV THÖRNEVALL jens@brfforshagagatan.onmicrosoft.com	Signed Authenticated	05.05.2025 09:36 05.05.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.64.36
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	05.05.2025 09:53 05.05.2025 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forshagagatan

Org.nr. 769623-8315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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 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 misstag, 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 18.04.2025 12:02

DOCUMENT ID:

Hk-VNXskJeg

ENVELOPE ID:

HkxNEXokkex-Hk-VNXskJeg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Forshagatan för 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	 Signed	05.05.2025 09:52	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	05.05.2025 09:52	Low	IP: 89.255.230.200

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