

Årsredovisning 2025

Brf Forsasvängen

769637-9507



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Forsasvängen

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. 3 |
| Flerårsöversikt | s. 4 |
| Upplysning vid förlust | s. 4 |
| Förändringar i eget kapital | s. 5 |
| Resultatdisposition | s. 5 |
| Resultaträkning | s. 6 |
| Balansräkning | s. 7 |
| Kassaflödesanalys | s. 9 |
| Noter | s. 10 |
| Underskrifter | s. 14 |

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 Åre.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-05 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 |
|----------------------|---------|------------|
| Åre Forsa 2:135 | | Åre kommun |
| Åre Forsa 2:120 | | Åre kommun |
| Åre Forsa 2:121 | | Åre kommun |
| Åre Forsa 2:130 | | Åre kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Bank

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 2 176 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 477 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------|-----------------|
| Emelie Löfquist | Ordförande |
| Paulina Bolton | Ordförande |
| Amanda Sofie Sundin | Styrelseledamot |
| Emma Harlin | Styrelseledamot |
| Filippa Andersson | Styrelseledamot |
| Pelle Schieber | Suppleant |

Valberedning

Elina Lundbäck
Hector Haines

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carl Patrik Petré Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-19. Val av ny ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

| | |
|---|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo AB |
| Elleverantör | Jämtkraft |
| Snöröjning | Åre Byservice |
| Teknisk förvaltning och fastighetsservice | AGO |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Med bakgrund av att ett stort lån (cirka 10 miljoner) med låg ränta kommer förfalla under 2026 tog styrelsen beslut om att höja månadsavgiften med 5% för att ta höjd för ökade räntekostnader.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Ommålning av fasaderna och justering av skorstenar skedde under året som ett reklamationsärende mot Bonorr.

Styrelsen påbörjade under året arbete med att uppdatera nyttjanderättskartan. Arbetet kommer fortsätta under 2026.

En extra föreningsstämma hölls i november för att välja ny ordförande.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Under året har två överlåtelse skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 1 394 582 | 1 373 616 | 1 401 196 | 1 316 074 |
| Resultat efter fin. poster | -821 774 | -704 973 | -637 776 | -521 522 |
| Soliditet (%) | 75 | 75 | 75 | 75 |
| Yttre fond | 340 000 | 255 000 | 170 000 | 85 000 |
| Taxeringsvärde | 59 945 000 | 59 969 000 | 48 450 000 | 11 286 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 622 | 614 | 629 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,1 | 97,3 | 97,2 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 325 | 9 397 | 9 470 | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 8 192 | 8 255 | 8 319 | 8 383 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 35 | 82 | 109 | 156 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 107 | 114 | 148 | 111 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 76 | 63 | 52 | 45 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 183 | 177 | 200 | 156 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,32 | 2,11 | 1,36 | 1,36 |
| Räntekänslighet (%) | 14,98 | 15,29 | 15,04 | - |

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 el (totalt 281 024 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror delvis på ökade räntekostnader men framförallt på avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|-----------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 63 100 000 | - | - | 63 100 000 |
| Fond, yttre underhåll | 255 000 | - | 85 000 | 340 000 |
| Balanserat resultat | -1 698 765 | -704 973 | -85 000 | -2 488 738 |
| Årets resultat | -704 973 | 704 973 | -821 774 | -821 774 |
| Eget kapital | 60 951 262 | 0 | -821 774 | 60 129 488 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 488 738 |
| Årets resultat | -821 774 |
| Totalt | -3 310 512 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 85 000 |
| Balanseras i ny räkning | -3 395 512 |
| | -3 310 512 |

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 | 1 394 582 | 1 373 616 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -2 | -2 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 394 580 | 1 373 614 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -712 370 | -651 232 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -134 507 | -92 935 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -908 580 | -908 580 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 755 457 | -1 652 747 |
| RÖRELSERESULTAT | | -360 877 | -279 133 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 515 | 7 878 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -472 412 | -433 718 |
| Summa finansiella poster | | -460 897 | -425 840 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -821 774 | -704 973 |
| ÅRETS RESULTAT | | -821 774 | -704 973 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 15 | 79 857 649 | 80 766 229 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 79 857 649 | 80 766 229 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 79 857 649 | 80 766 229 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 11 970 | 80 906 |
| Övriga fordringar | 11 | 652 | 626 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 86 583 | 81 623 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 99 205 | 163 155 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 718 392 | 714 067 |
| Summa kassa och bank | | 718 392 | 714 067 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 817 597 | 877 222 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 80 675 246 | 81 643 451 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 63 100 000 | 63 100 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 340 000 | 255 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 63 440 000 | 63 355 000 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -2 488 738 | -1 698 765 |
| Årets resultat | | -821 774 | -704 973 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 310 512 | -2 403 738 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 60 129 488 | 60 951 262 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 6 724 375 | 17 527 500 |
| Övriga långfristiga skulder | | 3 000 | 3 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 727 375 | 17 530 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 13 566 875 | 2 921 250 |
| Leverantörsskulder | | 57 060 | 50 127 |
| Skatteskulder | | 6 520 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 1 709 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 187 929 | 188 603 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 818 384 | 3 161 689 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 80 675 246 | 81 643 451 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -360 877 | -279 133 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 908 580 | 908 580 |
| | 547 703 | 629 447 |
| Erhållen ränta | 3 226 | 7 878 |
| Erlagd ränta | -474 583 | -418 410 |
| Erhållen utdelning | 8 289 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 84 635 | 218 915 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 63 950 | 47 076 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 13 241 | -135 736 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 161 825 | 130 255 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -157 500 | -157 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -157 500 | -157 500 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 4 325 | -27 245 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 714 067 | 741 312 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 718 392 | 714 067 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Forsasvängen 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 el, 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 % |
| Byggnad | 1,00 % |
| Stamledningar Värme | 2,00 % |
| El | 2,50 % |
| Yttertak | 2,50 % |
| Fasader | 2,00 % |
| Fönster | 2,00 % |
| Restpost | 2,50 % |

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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 | 1 073 088 | 1 052 736 |
| Hysesintäkter, lokaler | 33 588 | 27 775 |
| El | 280 328 | 292 622 |
| Övriga intäkter | 7 578 | 483 |
| Summa | 1 394 582 | 1 373 616 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|-----------|-----------|
| Öres- och kronutjämnig | -2 | -2 |
| Summa | -2 | -2 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 20 654 | 20 243 |
| Besiktning och service | 20 213 | 0 |
| Snöskottning | 59 395 | 57 212 |
| Summa | 100 262 | 77 455 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|---------------|----------|
| Reparationer | 11 177 | 0 |
| Värme | 20 502 | 0 |
| Tak | 1 780 | 0 |
| Summa | 33 459 | 0 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 264 701 | 281 895 |
| Vatten | 188 210 | 156 053 |
| Sophämtning | 42 181 | 67 678 |
| Summa | 495 092 | 505 626 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 51 721 | 49 148 |
| Kabel-TV | 18 960 | 19 003 |
| Fastighetsskatt | 12 876 | 0 |
| Summa | 83 557 | 68 151 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 98 438 | 11 253 |
| Juridiska kostnader | 1 069 | 44 546 |
| Ekonomisk förvaltning | 35 000 | 37 137 |
| Summa | 134 507 | 92 935 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 472 249 | 433 536 |
| Övriga räntekostnader | 163 | 182 |
| Summa | 472 412 | 433 718 |

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 83 952 472 | 83 952 472 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 83 952 472 | 83 952 472 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -3 186 243 | -2 277 663 |
| Årets avskrivning | -908 580 | -908 580 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -4 094 823 | -3 186 243 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 79 857 649 | 80 766 229 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>23 380 945</i> | <i>23 380 945</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 44 612 000 | 44 812 000 |
| Taxeringsvärde mark | 15 333 000 | 15 157 000 |
| Summa | 59 945 000 | 59 969 000 |

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| Skattekonto | 652 | 626 |
| Summa | 652 | 626 |

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 009 | 9 826 |
| Fastighetsskötsel | 17 879 | 17 078 |
| Försäkringspremier | 44 563 | 42 809 |
| Kabel-TV | 3 160 | 3 160 |
| Förvaltning | 9 972 | 8 750 |
| Summa | 86 583 | 81 623 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek | 2026-03-01 | 1,53 % | 10 527 500 | 10 527 500 |
| Stadshypotek | 2026-09-01 | 3,14 % | 3 000 000 | 3 000 000 |
| Stadshypotek | 2028-09-01 | 3,06 % | 2 763 750 | 2 921 250 |
| Stadshypotek | 2027-09-01 | 3,09 % | 4 000 000 | 4 000 000 |
| Summa | | | 20 291 250 | 20 448 750 |
| Varav kortfristig del | | | 13 566 875 | 2 921 250 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 094 375 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 981 | 2 885 |
| EI | 38 500 | 35 035 |
| Utgiftsräntor | 36 941 | 39 112 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 109 507 | 111 571 |
| Summa | 187 929 | 188 603 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 21 000 000 | 21 000 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-03.

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

Åre

Emelie Löfquist
Ordförande

Paulina Bolton
Ordförande

Amanda Sofie Sundin
Styrelseledamot

Emma Harlin
Styrelseledamot

Filippa Andersson
Styrelseledamot

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

Carl Patrik Petré
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 21:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 09:47

DOCUMENT ID:

Hk9c_BtWe

ENVELOPE ID:

BkF5Z_HFWI-Hk9c_BtWe

DOCUMENT NAME:

Brf Forsasvängen, 769637-9507 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

16 pages

SHA-512:

8e074391e7a00650fc97a5110f112b9c22306264a27aff4
4d6acae7d741ced3e38ee46114162747e0e99c11c15be
003c536160faca162bbbf9cf5e13dbb40cb5

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. EMMA SIDDHA VIDYA KRISTINA HARLIN Emma.harlin@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.03.2026 09:53 04.03.2026 09:48 | eID Low | Swedish BankID IP: 146.75.200.31 |
| 2. HANNA LINNEA PAULINA BOLTON Bolton.paulina@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.03.2026 10:33 04.03.2026 10:32 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.177.179.33 |
| 3. EMELIE LÖFQUIST Emelie.lofquist@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.03.2026 13:44 04.03.2026 13:18 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.232.149.26 |
| 4. Amanda Sofie Sundin Amanda.sundin1@gmail.com |  Signed Authenticated | 04.03.2026 14:01 04.03.2026 13:59 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.238.23.254 |
| 5. FILIPPA ANDERSSON Filippa47@gmail.com |  Signed Authenticated | 09.03.2026 20:36 04.03.2026 18:07 | eID Low | Swedish BankID IP: 37.123.143.85 |
| 6. Carl Patrik Petré patrik.petre@gmail.com |  Signed Authenticated | 09.03.2026 21:01 09.03.2026 21:00 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.31.64 |

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

📎 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

Revisionsberättelse

Till årsmötet i bostadsrättsföreningen Forsasvängen

Organisationsnummer 769637 - 9507

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för brf Forsasvängen i Duved.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultatet och disponerar vinsten (förlusten) i enlighet med förslaget för räkenskapsåret 2025.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för brf Forsasvängen för räkenskapsåret 2025-01-01 tom 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Duved 2026-03-03

Patrik Petré

Revisor i Brf Forsasvängen



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 21:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2026 09:47

DOCUMENT ID:

rkWccburKbg

ENVELOPE ID:

S1eFcZOrF-l-rkWccburKbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Forsasva?ngen_3 mars 2026.pdf
2 pages

SHA-512:

433e200a427c5fcd726cdb738d3f81a81a85847fff3b5ec
bb2596056e6c743f58d7ca4b088b6e407e45241cc3f62d
10a1df91529afa5a7b6a9910ef7af17d552

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Carl Patrik Petré | Signed | 09.03.2026 21:07 | eID | Swedish BankID |
| patrik.petre@gmail.com | Authenticated | 09.03.2026 21:06 | Low | IP: 104.28.31.63 |

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

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