



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Forsskaolea

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2002-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
BIDROTTNINGEN 4	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1945

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 930 kvm. Byggnadernas totalyta är 930 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Vidar Söderquist	Ordförande
Frans Erik Ola Lindbäck	Styrelseledamot
Kristian Tiger	Styrelseledamot
Madeleine Nordvall	Styrelseledamot
Nina Margaretha Andersson	Styrelseledamot

### Valberedning

Claes Lundgren

Lisabeth Lundgren Båtensson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Katarina Nyberg Revisor HQV Stockholm AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

## Utförda historiska underhåll

- 2024 ● OVK
- 2022 ● Tvättmaskin 1 st
- 2021-2022 ● Ny lägenhet i källarplan
- 2021 ● Undercentral byte
- 2019 ● Balkonger upprustning  
Fasad renovering  
Taksäkerhet gångbrygga  
Fasadsockel renovering  
Takarbeta komplettering  
Tvättmaskin 1 st  
Torktumlare 1 st  
Drevning fönster  
Takfot renovering
- 2018-2019 ● Markarbete
- 2018 ● Dränering
- 2017-2018 ● Källarförråd
- 2017 ● Fiber installation
- 2013 ● Snörasskydd  
Takmålning
- 2012 ● Fönsterbyte
- 2007 ● Säkerhetsdörrar
- 2006 ● El byte  
Termostatventiler

## 2006 ● Stambyte

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Amortering på 100 000 kr.

Upphandlat och bundit merparten av lånen på 3 år respektive 5 år, har två lån kvar som obundna som står för drygt 30% av totalsumman, det i samband med avgiftshöjningarna har resulterat i ett större utrymme för framtida amorteringar och föreningen har en bra position för framtiden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 30%.

#### Förändringar i avtal

Upphandling av ny städleverantör resulterade i fortsättning med samma leverantör med reducerad kostnad.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 287 670	1 009 889	947 522	944 734
Resultat efter fin. poster	165 178	-365 515	-67 880	-64 079
Soliditet (%)	45	45	41	33
Yttre fond	890 995	621 995	403 932	319 307
Taxeringsvärde	25 800 000	25 800 000	25 800 000	19 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 366	1 071	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,7	98,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 672	11 780	15 254	14 689
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 672	11 780	15 254	14 689
Sparande per kvm totalyta, kr	374	-186	108	286
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	29	34	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	208	191	181	183
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	35	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	286	254	247	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,71	3,42	-	-
Räntekänslighet (%)	8,55	11,00	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 571 677	-	-	12 571 677
Upplåtelseavgifter	2 973 076	-	-	2 973 076
Fond, yttre underhåll	621 995	-	269 000	890 995
Balanserat resultat	-6 736 725	-365 515	-269 000	-7 371 240
Årets resultat	-365 515	365 515	165 178	165 178
<b>Eget kapital</b>	<b>9 064 508</b>	<b>0</b>	<b>165 178</b>	<b>9 229 687</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 102 240
Årets resultat	165 178
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-269 000
<b>Totalt</b>	<b>-7 206 061</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 206 061</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 287 670	1 009 889
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 287 670</b>	<b>1 009 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-454 943	-591 931
Övriga externa kostnader	7	-116 342	-171 337
Personalkostnader	8	26 284	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 913	-192 180
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-727 914</b>	<b>-981 731</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>559 756</b>	<b>28 158</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 216	24 826
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-404 794	-418 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-394 578</b>	<b>-393 673</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>165 178</b>	<b>-365 515</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>165 178</b>	<b>-365 515</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	19 539 244	19 713 692
Maskiner och inventarier	11	0	8 465
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 539 244</b>	<b>19 722 157</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 539 244</b>	<b>19 722 157</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19 878	4 601
Övriga fordringar	12	715 891	578 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	57 113	41 678
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>792 882</b>	<b>624 583</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		19 388	20 354
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 388</b>	<b>20 354</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>812 270</b>	<b>644 937</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 351 514</b>	<b>20 367 094</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 544 753	15 544 753
Fond för yttre underhåll		890 995	621 995
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 435 748</b>	<b>16 166 748</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 371 240	-6 736 725
Årets resultat		165 178	-365 515
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 206 061</b>	<b>-7 102 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 229 687</b>	<b>9 064 508</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 455 000	4 788 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 455 000</b>	<b>4 788 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 400 000	6 167 000
Leverantörsskulder		84 974	82 690
Skatteskulder		3 749	4 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	178 104	259 997
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 666 827</b>	<b>6 514 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 351 514</b>	<b>20 367 094</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>559 756</b>	<b>28 158</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	182 913	192 180
	<b>742 669</b>	<b>220 338</b>
Erhållen ränta	10 216	24 826
Erlagd ränta	-444 343	-348 156
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>308 543</b>	<b>-102 992</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 630	-27 388
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-41 210	41 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>232 703</b>	<b>-89 240</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-100 000	-2 545 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-100 000</b>	<b>-2 545 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>132 703</b>	<b>-2 634 240</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>580 028</b>	<b>3 214 268</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>712 731</b>	<b>580 028</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Forsskaolea har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 2 %
---------	-----------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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.

#### 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	1 219 780	945 490
Bredband	50 531	50 700
Påminnelseavgift	60	120
Pantsättningsavgift	6 876	7 224
Överlåtelseavgift	10 031	6 355
Administrativ avgift	392	0
<b>Summa</b>	<b>1 287 670</b>	<b>1 009 889</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	29 844	28 692
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	32 375
Brandskydd	0	11 500
Gårdkostnader	0	5 693
Gemensamma utrymmen	328	0
Serviceavtal	2 469	0
Förbrukningsmaterial	921	498
<b>Summa</b>	<b>33 562</b>	<b>78 758</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	56 150
Dörrar och lås/porttele	982	0
VVS	0	33 425
Vattenskada	0	7 862
<b>Summa</b>	<b>982</b>	<b>97 437</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	25 420	26 973
Uppvärmning	193 411	177 260
Vatten	47 170	32 138
Sophämtning/renhållning	33 348	25 406
<b>Summa</b>	<b>299 349</b>	<b>261 777</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 337	35 997
Bredband	43 593	79 826
Fastighetsskatt	39 120	38 136
<b>Summa</b>	<b>121 050</b>	<b>153 959</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	0	463
Övriga förluster	0	25 734
Revisionsarvoden extern revisor	19 810	19 464
Föreningskostnader	0	2 266
Förvaltningsarvode enl avtal	53 768	51 610
Överlåtelsekostnad	16 048	5 514
Pantsättningskostnad	10 320	9 141
Administration	4 183	1 854
Konsultkostnader	12 213	55 291
<b>Summa</b>	<b>116 342</b>	<b>171 337</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter	-6 284	6 284
<b>Summa</b>	<b>-26 284</b>	<b>26 284</b>

Ej uttagna arvoden från tidigare år.

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	404 716	418 499
Dröjsmålsränta	78	0
<b>Summa</b>	<b>404 794</b>	<b>418 499</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	22 754 956	22 754 956
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>22 754 956</b>	<b>22 754 956</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 041 264	-2 858 324
Årets avskrivning	-174 448	-182 940
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 215 712</b>	<b>-3 041 264</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>19 539 244</b>	<b>19 713 692</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 204 000</i>	<i>6 204 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
<b>Summa</b>	<b>25 800 000</b>	<b>25 800 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	46 188	46 188
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>46 188</b>	<b>46 188</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-37 723	-28 483
Avskrivningar	-8 465	-9 240
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-46 188</b>	<b>-37 723</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>8 465</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	22 548	17 870
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	760
Transaktionskonto	113 550	138 161
Borgo räntekonto	579 794	421 514
<b>Summa</b>	<b>715 891</b>	<b>578 304</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 404	3 341
Förutbet försäkr premier	39 867	38 337
Förutbet bredband	14 531	0
Upplupna intäkter	-4 689	0
<b>Summa</b>	<b>57 113</b>	<b>41 678</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,71 %	900 000	1 000 000
Swedbank	2026-11-25	3,54 %	2 666 000	2 666 000
Swedbank	2026-11-25	3,54 %	2 122 000	2 122 000
Swedbank	2029-06-20	3,38 %	2 667 000	2 667 000
Swedbank	2025-02-28	3,37 %	2 500 000	2 500 000
<b>Summa</b>			<b>10 855 000</b>	<b>10 955 000</b>
Varav kortfristig del			3 400 000	6 167 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 855 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	178	0
Uppl kostn el	2 101	0
Uppl kostnad Värme	25 988	26 541
Uppl kostn räntor	30 794	70 343
Uppl kostn vatten	7 235	4 295
Uppl kostnad Sophämtning	5 558	0
Uppl kostnad arvoden	0	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	12 568
Förutbet hyror/avgifter	106 250	106 250
<b>Summa</b>	<b>178 104</b>	<b>259 997</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Frans Erik Ola Lindbäck  
Styrelseledamot

---

Kristian Tiger  
Styrelseledamot

---

Madeleine Nordvall  
Styrelseledamot

---

Nina Margaretha Andersson  
Styrelseledamot

---

Vidar Söderquist  
Ordförande

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

---

HQV Stockholm AB  
Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 14:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2025 12:07

DOCUMENT ID:

H1WmZ4XWakl

ENVELOPE ID:

Hy7-VQWCJg-H1WmZ4XWakl

DOCUMENT NAME:

Brf Forsskaolea, 769608-0030 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MADELEINE NORDVALL maddisen66@hotmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 13:28 07.04.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.190.238
2. Nina Margaretha Andersson miss.masthugget@gmail.com	Signed Authenticated	07.04.2025 14:23 07.04.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.40
3. VIDAR KARL ANDERS SÖDERQUIST vidar.soder@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 08:44 10.04.2025 14:17	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.163.136
4. Kristian Tiger kristian.tiger@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 08:09 07.04.2025 12:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.220.129
5. FRANS ERIK OLA LINDBÄCK ola.lindback@hotmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 08:36 07.04.2025 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.150.197
6. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	21.04.2025 14:22 21.04.2025 14:20	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.125.171

\* 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 Brf Forsskaolea

Org.nr 769608-0030

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forsskaolea för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

### 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 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 beslut har fattats om att avveckla 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 Brf Forsskaolea för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 trygghande sätt.

#### Revisorns 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 revisionsred 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 revisionsred 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 prövar 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.

### Anmärkning

Årsmötet för 2024 hölls den 4 juli 2024. Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska årsmötet hållas senast 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2025 14:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2025 12:07

DOCUMENT ID:

Hy7Qb4QbCke

ENVELOPE ID:


rJlXZ4Qb0Je-Hy7Qb4QbCke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Forsskaolea.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	21.04.2025 14:20 21.04.2025 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.125.171

\* 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