

# Brf Forsstenagatan 2

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner



Årsredovisning för  
**Brf Forsstenagatan 2**  
769632-0899

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Linnéa Knöös	Ordförande	2024
Malin Ljungberg	Ledamot	2024
Louise Lorentzon	Ledamot	2024
Lars Persson	Ledamot	2024
Hugo Alfredsson	Ledamot	Avgått

#### Styrelsesuppleanter

Elisabeth Skogelind	Suppleant	2024
---------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact Revisorer & Konsulter AB	Auktoriserad revisor	2024
---	----------------------	------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Källtorp 56:8 Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936 och har värdeår 1970. Fastighetens adress är Forsstenagatan 2 A-D.

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1 510 kvm
Total bostadsarea:	1 048 kvm
- varav bostadsrättsarea:	975 kvm
- varav hyresrättsarea:	73 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Renova Miljö	Sorterat avfall
Tele2	Kabel-tv
Telenor	Internet
Anticimex	Skadedjursbekämpning
TJG *	Fastighetsskötsel
Bredablick Teknisk Förvaltning Väst AB **	Teknisk förvaltning

\* Nytt avtal tecknat fr.o.m. 2024-01-01.

\*\* Avtalet är uppsagt från och med 2024-01-01.



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 74 029 kr men inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Föreningen har under året utfört en dränering. Då föreningen följer K3-regelverket har investeringen aktiverats på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 40 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 293 000 kr, vilket motsvarar 280 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfonden sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2023 uppgår avsättningen till 115 000 kr, vilket motsvarar 110 kr per kvm. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2025
Spolning och filmning av dagvattensystem	2025
OVK-besiktning	2025
Ytbehandling av utemöbler	2026
Smörjning och justering av dörrar	2027
Målning av trappuppgångar	2028

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Dränering	2023
Installation av ny tvättmaskin	2022
Installation av tidur till ytterbelysning	2022
Färdigställande av fasad- och fönsterrenovering	2022
Renovering av fasad och fönster	2021
Renovering av sockel	2021
Framdragning av kablage för ytterbelysning	2021
Installation av ny torktumlare	2020
Filmning av ledningar under bottenplatta	2020
Plantering och underhåll av utemiljö	2020
Installation av avgasning av värmesystem samt isolering	2020
Energideklaration	2019
Systematiskt brandskyddsarbete	2019
OVK-besiktning	2019
Badrumsrenovering inklusive stammar	2019
Tätning av staket	2018
Byte av kodlås till portar	2018
Systematiskt brandskyddsarbete	2016
Dränering av framsida och gavel	2014
Byte av entrédörrar	2012
Målning av fasad	2012
Målning av fönster	2012

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 7 juni 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Under 2023 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 1 upplåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att behålla årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 165 kr per månad för bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	1 130	1 077	1 092	1 092
Resultat efter finansiella poster	-418	-863	-1 051	-271
Förändring av underhållsfond	115	-	-293	108
Resultat efter fondförändringar	-533	-863	-758	-379
Sparande, kr / kvm	166	36	263	276
Soliditet (%)	70	68	67	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	953	855	908	869
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	82	74	73	70
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	901	804	854	816
Bostadshyra, kr / kvm	1 787	2 228	1 636	1 617
Driftskostnad, kr / kvm	580	509	468	437
Energikostnad, kr / kvm	197	211	205	158
Ränta, kr / kvm	126	130	138	180
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	110	108	108	105
Lån, kr / kvm	13 277	14 079	13 785	12 679
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	14 271	15 730	16 098	14 806
Räntekänslighet (%)	14,98	18,40	17,73	17,03
Snittränta (%)	0,95	0,93	1,00	1,42

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>34 206 596</b>	-	<b>-1 850 847</b>	<b>-863 364</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-863 364	863 364
Avsättning till underhållsfond		115 000	-115 000	
Årets upplåtelser	1 876 894			
Årets resultat				-417 764
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 083 490</b>	<b>115 000</b>	<b>-2 829 211</b>	<b>-417 764</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 714 211
Årets resultat före fondförändring	-417 764
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-115 000
Summa över/underskott	-3 246 975

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-3 246 975**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 058 964	1 021 922
Övriga rörelseintäkter	3	70 685	55 198
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 129 649</b>	<b>1 077 120</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-74 029	-69 993
Planerat underhåll	5	-	-310 486
Driftskostnader	6	-607 422	-533 372
Övriga kostnader	7	-112 602	-267 786
Personalkostnader	8	-68 995	-31 737
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-591 824	-591 082
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 454 872</b>	<b>-1 804 456</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-325 223</b>	<b>-727 336</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		39 715	489
Räntekostnader		-132 256	-136 517
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 541</b>	<b>-136 028</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-417 764</b>	<b>-863 364</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-417 764</b>	<b>-863 364</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-417 764</b>	<b>-863 364</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	43 531 301	43 914 423
Inventarier, maskiner och installationer	11	56 280	61 907
		<u>43 587 581</u>	<u>43 976 330</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 587 581</b>	<b>43 976 330</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		12 340	-
Övriga fordringar		14 459	6 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 068	1 673 217
		<u>83 867</u>	<u>1 679 498</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	<b>3 684 475</b>	<b>885 474</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 768 342</b>	<b>2 564 972</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 355 923</b>	<b>46 541 302</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 083 490	34 206 596
Underhållsfond		115 000	-
		<u>36 198 490</u>	<u>34 206 596</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 829 211	-1 850 847
Årets resultat		-417 764	-863 364
		<u>-3 246 975</u>	<u>-2 714 211</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>32 951 515</u>	<u>31 492 385</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	9 643 216	14 605 432
		<u>9 643 216</u>	<u>14 605 432</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 270 966	149 216
Leverantörsskulder		245 852	65 100
Skatteskulder		5 698	4 021
Övriga skulder		32 380	708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	206 296	224 440
		<u>4 761 192</u>	<u>443 485</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 355 923</u>	<u>46 541 302</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-325 223	-727 336
Avskrivningar	591 824	591 082
	<b>266 601</b>	<b>-136 254</b>
 Resultat försäljning anläggningstillgångar		
Erhållen ränta	39 715	489
Erlagd ränta	-132 256	-136 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>174 060</b>	<b>-272 282</b>
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 595 631	-1 607 839
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	195 957	-920 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 965 648</b>	<b>-2 800 279</b>
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 876 894	1 620 000
Årets upplåtna ytor	-	100 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-203 075	-44 282
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 673 819</b>	<b>1 675 718</b>
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	700 000
Amortering av låneskulder	-840 466	-143 966
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-840 466</b>	<b>556 034</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 799 001</b>	<b>-568 527</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>885 474</b>	<b>1 454 001</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 684 475</b>	<b>885 474</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.



**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnad*

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fasad	50 år
-Vatten, avlopp och värme	50 år
-Fönster	50 år
-Dörrar/portar	50 år
-El	50 år
-Stambyte	50 år
-Övrigt	40 år
-Ventilation	30 år
-Avgasare	20 år
-Fasad	15 år
-Kodlås portar	15 år

*Markanläggningar*

-Dränering	40 år
------------	-------

*Inventarier, maskiner och installationer*

-Tvättmaskiner	15 år
-Torktumlare	10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	878 422	754 476
Hyror bostäder	142 834	220 894
Hyror p-platser	37 708	46 552
<b>Summa</b>	<b>1 058 964</b>	<b>1 021 922</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	50 325	47 520
Överlåtelseavgifter	2 521	3 588
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 940	-
Elstöd	8 735	-
Övriga intäkter	1 164	4 090
<b>Summa</b>	<b>70 685</b>	<b>55 198</b>

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	13 951	24 376
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 352	1 193
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 152	15 602
VA & sanitet, installationer	7 624	-
Värme, installationer	4 429	919
El, installationer	-	8 066
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	9 538
Huskropp	15 977	3 873
Markytor	-	3 279
Vattenskador	18 544	3 147
<b>Summa</b>	<b>74 029</b>	<b>69 993</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El, installationer	-	4 156
Huskropp, fasad	-	306 330
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>310 486</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift	44 492	42 532
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	125 487	111 252
Besiktningkostnader	12 500	-
Bevakningskostnader	-	1 661
Snöröjning	45 443	30 466
Förbrukningsmaterial	6 291	2 222
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 922	-
El	27 363	39 647
Uppvärmning	137 643	127 949
Vatten och avlopp	41 520	53 458
Avfallshantering	30 099	28 645
Försäkringar	14 526	12 497
Systematiskt brandskyddsarbete	17 778	3 731
Hyressättningsavgift	576	576
Kabel-tv	18 458	16 740
Bredband	61 456	55 440
Hyreskostnader	7 368	6 556
Ersättningar till hyresgäster	1 500	-
<b>Summa</b>	<b>607 422</b>	<b>533 372</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tele och post	2 521	1 715
Förvaltningskostnader	82 622	97 577
Revision	15 669	17 252
Självrisker vid skada	-	24 100
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	72 775
Jurist- och advokatkostnader	3 778	42 817
Bankkostnader	350	3 749
IT-tjänster	1 890	2 103
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 970	4 900
Övriga externa kostnader	802	798
<b>Summa</b>	<b>112 602</b>	<b>267 786</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	24 150
<b>Summa</b>	<b>52 500</b>	<b>24 150</b>
Sociala avgifter	16 495	7 587
<b>Summa</b>	<b>68 995</b>	<b>31 737</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	586 197	586 193
Inventarier, maskiner och installationer	5 627	4 889
<b>Summa</b>	<b>591 824</b>	<b>591 082</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	32 207 609	32 207 609
-Mark	14 944 002	14 944 002
	<u>47 151 611</u>	<u>47 151 611</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	203 075	-
	<u>203 075</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>47 354 686</b>	<b>47 151 611</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 237 188	-2 650 995
	<u>-3 237 188</u>	<u>-2 650 995</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-586 197	-586 193
	<u>-586 197</u>	<u>-586 193</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 823 385</b>	<b>-3 237 188</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>43 531 301</b>	<b>43 914 423</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 384 224	28 970 421
Mark	14 944 002	14 944 002
Markanläggningar	203 075	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	<u>27 600 000</u>	<u>27 600 000</u>
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>27 600 000</b>	<b>27 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 800 000</i>	<i>12 800 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	71 031	26 748
	71 031	26 748
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	44 283
	-	44 283
	<b>71 031</b>	<b>71 031</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 124	-4 235
	-9 124	-4 235
<i>Årets avskrivning</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 627	-4 889
	-5 627	-4 889
	<b>-14 751</b>	<b>-9 124</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>56 280</b>	<b>61 907</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	28 193	14 446
Förutbetalda kostnader	28 875	38 771
Upplupna intäkter för upplåtelse	-	1 620 000
<b>Summa</b>	<b>57 068</b>	<b>1 673 217</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	677 667	885 474
Sparkonto SBAB	3 006 808	-
<b>Summa</b>	<b>3 684 475</b>	<b>885 474</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 270 966	149 216
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 643 216	14 605 432
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 914 182</b>	<b>14 754 648</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	13 914 182	14 754 648
<b>Summa</b>	<b>13 914 182</b>	<b>14 754 648</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,65 %	2024-10-15	4 218 750	-	45 000	4 173 750
Nordea	1,08 %	2027-10-20	4 390 880	-	20 312	4 370 568
Nordea	0,98 %	2025-10-15	5 446 768	-	76 904	5 369 864
Nordea	3,58 %	2023-02-25	698 250	-	698 250	-
<b>Summa</b>			<b>14 754 648</b>	<b>-</b>	<b>840 466</b>	<b>13 914 182</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 738	31 738
Upplupna räntekostnader	19 583	22 281
Förutbetalda intäkter	96 669	91 973
Upplupna revisionsarvoden	16 500	17 300
Upplupna driftskostnader	41 806	61 148
<b>Summa</b>	<b>206 296</b>	<b>224 440</b>

**Not 17 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
<b>Summa Ställda säkerheter</b>	<b>15 900 000</b>	<b>15 900 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Linnéa Knöös  
Styrelseordförande

Malin Ljungberg

Louise Lorentzon

Lars Persson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
Adact Revisorer & Konsulter AB

Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2023 - Brf Forsstenagatan 2

Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 10:02AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**






DOKUMENTNUMMER:

6613E0D5117F6

APR 09 2024 10:02AM

Deltagare



Apr 08 2024 02:24PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2024 08:32AM	Linnea Knöös granskade dokumentet:
Apr 09 2024 08:33AM	 Linnéa Knöös signerade dokumentet
Apr 09 2024 09:00AM	Malin Ljungberg granskade dokumentet:
Apr 09 2024 09:01AM	 MALIN MARI LJUNGBERG signerade dokumentet
Apr 08 2024 02:40PM	Lars Persson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 02:41PM	 LARS PERSSON signerade dokumentet
Apr 08 2024 02:26PM	Louise Lorentzon granskade dokumentet:
Apr 08 2024 02:27PM	 LOUISE LORENTZON signerade dokumentet
Apr 09 2024 10:01AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 09 2024 10:02AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 09 2024 10:02AM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2

Org.nr. 769632-0899

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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. Risker 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 Forsstenagatan 2 för år 2023 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 "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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor




**Revisionsberättelse - Brf Forsstenagatan 2**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 11:07AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6613DFA2573DF  
APR 09 2024 11:07AM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Apr 09 2024 10:12AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 09 2024 11:06AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Apr 09 2024 11:07AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Apr 09 2024 11:07AM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

