

# Årsredovisning 2022

BRF FORSHAGAGATAN

769623-8315



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FORSHAGAGATAN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 9  |
| Balansräkning          | 10 |
| Kassaflödesanalys      | 12 |
| Noter                  | 13 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2011-10-25.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Brommö 3, adress Forshagagatan 4-50 i Farsta. Föreningen har 18 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 10 423 kvm och 27 lokaler om 1 725 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Försäkring. Försäkringen omfattar ett kollektivt bostadsrättstillägg.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Christina Beckman Berggren        | Ordförande        |
| Frida Nyström (avgick 2022-12-31) | Vice ordf./kassör |
| Åsa Carlberg                      | Sekreterare       |
| Håkan Lejon                       | Ledamot           |
| Christer Persson                  | Ledamot           |
| Camilla Frank (avgick 2022-10-31) | Ledamot           |

### VALBEREDNING

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| Sara Suarez | Sammanställande |
|-------------|-----------------|

Brf Forshagagatan  
769623-8315

Årsredovisning 2022

Stina Nyman        Ledamot  
Ronnie Beckman   Ledamot

### REVISORER

Margareta Kleberg    Revisor  
Josefin Johansson    Revisorssuppleant

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Extrastämma hölls 2022-03-22. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden. Därutöver ett flertal arbetsmöten.

### UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2010-2011    Stambyte och elomdragning till lägenheter  
2014-2015    Omläggning av samtliga yttertak  
2016-2019    Byte av samtliga fönster och balkongdörrar  
2018         Relining av avloppsstamar, hus port 26-38 och 40-50  
2018         OVK besiktning av lägenheter  
2019         Upprustning av lekplatser och uteplatser  
2019         Renovering av entrédörrar samt garageportar, hus port 4-24  
2020         Renovering av entrétrappor, hus port 4-24  
2020-2021    Installering av nytt låssystem till samtliga entréer  
2022         Renovering av rökgångar/nya rökgasfläktar till 12 öppna spisar

### PLANERADE UNDERHÅLL

2023         Gå vidare med omdragning av fastighetsel (projekt i etapper)  
2023         Slutföra projektet gällande utbyte av tidigare låssystem (enligt avtal med Familjebostäder vid ombildning)  
2023         Renovering av ytterdörrar  
2023         Rengöring av plåt på fasaden gällande port 4-24

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning    | Nabo                       |
| Teknisk förvaltning      | Nabo                       |
| Trädgård och markskötsel | R.A Trädgård & Markservice |
| Låssystem                | Bergs Lås                  |
| Trädgårdsmästare         | En trädgårdsmästare        |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Månadsavgifter och hyror för garage och p-platser höjdes med 2 procent från och med 1 juli. Hyrorna för våra hyresgäster höjdes med 3,55 procent från och med augusti. Denna höjning avsåg både 2021 och 2022.

Ett av föreningens lån lades om i december med anledning av att avtalstiden gick ut.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under våren slöt vi avtal med bredbandsleverantören *Stockholms stadsnät* och avslutade samtidigt vårt avtal med *Telia*.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Styrelsen fick vid årsstämman delvis en ny uppsättning. Stefan Ahlenius och Therese Dorsch avgick på egen begäran. Stefan efter fyra år och Therese efter två. Christer Persson och Camilla Frank valdes in som nya styrelseledamöter på stämman. Camilla avgick på egen begäran i slutet av oktober.

Arbetet med att renovera våra rökgångar/rökgasfläktar pågick under en stor del av året och avslutades i november med lyckat resultat. Under sommaren stängde vi föreningens sista sopnedkast. Nedkassen isolerades och samtliga luckor byttes ut mot enhetliga plåtar. Arbetet gjordes dels för att minska föreningens kostnader men också som en förberedelse inför att det skulle bli obligatoriskt för samtliga hushåll att sortera sitt matavfall i januari 2023.

I mars bjöd vi in till en extrastämma med anledning av att styrelsens stadgar uppdaterats.

Under sommaren installerade vi styrsystem i våra två undercentraler. Detta för att digitalt kunna avläsa och justera värme samt varmvattenproduktion. Vi installerade även avgasare för respektive system som ger effektivare värme genom att bland annat ta bort gaser och orenheter i värmesystemet.

I samband med att vi gick över till Stockholms statsnät fick samtliga boende tillgång till bredband via fiber. Tills vidare ingår denna kostnad i avgift respektive hyra.

Styrelsens kommunikation har skett löpande under året, bland annat genom utdelade nyhetsbrev, minst ett per kvartal. Därutöver särskilda informationsinsatser i samband med extrastämma, renoveringsprojekt, årsstämma med mera. Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 9 410 792   | 9 206 943   | 8 814 441   | 9 018 037   | 8 837 335   |
| Resultat efter fin. poster            | -3 416 325  | -2 556 259  | -2 878 025  | -2 163 208  | -2 278 767  |
| Soliditet, %                          | 61          | 62          | 62          | 61          | 62          |
| Yttre fond                            | 1 460 135   | 1 151 107   | 915 142     | 454 640     | 213 279     |
| Taxeringsvärde                        | 215 000 000 | 169 440 000 | 169 440 000 | 169 440 000 | 145 680 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 10 423      | 10 423      | 10 423      | 10 423      | 10 423      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 606         | 598         | 589         | 577         | 558         |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 6 171       | 6 186       | 6 201       | 6 401       | -           |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 0,66        | 0,67        | 1,00        | 0,93        | 1,37        |
| Belåningsgrad, %                      | 39,59       | 39,26       | 38,44       | 38,78       | 41,18       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31         | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31         |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser              | 123 436 976        | -                             | -                        | 123 436 976        |
| Upplåtelseavgifter    | 15 693 408         | -                             | -                        | 15 693 408         |
| Fond, yttre underhåll | 1 151 107          | -                             | 309 028                  | 1 460 135          |
| Balanserat resultat   | -28 487 660        | -2 556 259                    | -309 028                 | -31 352 947        |
| Årets resultat        | -2 556 259         | 2 556 259                     | -3 416 325               | -3 416 325         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>109 237 572</b> | <b>0</b>                      | <b>-3 416 325</b>        | <b>105 821 247</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -31 352 947        |
| Årets resultat      | -3 416 325         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-34 769 272</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 645 000            |
| Balanseras i ny räkning              | -35 414 272        |
|                                      | <b>-34 769 272</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 9 410 792                  | 9 206 943                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 26 218                     | -5 304                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>9 437 010</b>           | <b>9 201 639</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-7 | -7 006 041                 | -6 081 483                 |
| Övriga externa kostnader                          | 8   | -604 231                   | -588 999                   |
| Personalkostnader                                 | 9   | -322 630                   | -318 030                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -4 503 287                 | -4 282 605                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-12 436 189</b>         | <b>-11 271 117</b>         |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-2 999 178</b>          | <b>-2 069 477</b>          |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 7 457                      | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -424 603                   | -486 782                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-417 146</b>            | <b>-486 782</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-3 416 325</b>          | <b>-2 556 259</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-3 416 325</b>          | <b>-2 556 259</b>          |

## Bilansräkning

a " n

|   | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                    | 2 - -              |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 162 456 941        | 164 226 033        |
| Markanläggningar                              | 12  | 1 394 386          | 1 474 794          |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 1 020 345          | 1 087 425          |
| Pågående projekt                              |     | 72 686             | 1 760 304          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>164 944 359</b> | <b>168 548 555</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>164 944 359</b> | <b>168 548 555</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 196 555            | 329 916            |
| Övriga fordringar                             | 14  | 3 795 461          | 6 708 101          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 651 349            | 654 938            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>4 643 365</b>   | <b>7 692 955</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 3 756 552          | 753 584            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>3 756 552</b>   | <b>753 584</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>8 399 917</b>   | <b>8 446 539</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>173 344 276</b> | <b>176 995 094</b> |

B lansrakni g

a " n

|  | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 139 130 384        | 139 130 384        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 460 135          | 1 151 107          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>140 590 519</b> | <b>140 281 491</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -31 352 947        | -28 487 660        |
| Årets resultat                               |     | -3 416 325         | -2 556 259         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-34 769 272</b> | <b>-31 043 919</b> |
|  |     |                    | <b>109 237 572</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>105 821 247</b> |                    |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                    |                    |
| Avsättningar                                 |     | 619 210            | 651 679            |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |     | <b>619 210</b>     | <b>651 679</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16  | 15 895 000         | 60 481 300         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 247 345            | 247 345            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>16 142 345</b>  | <b>60 728 645</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 48 423 668         | 3 993 708          |
| Leverantörsskulder                           |     | 386 817            | 622 114            |
| Skatteskulder                                |     | 28 104             | 20 612             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 527 597            | 516 912            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 1 395 288          | 1 223 853          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>50 761 474</b>  | <b>6 377 199</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>173 344 276</b> | <b>176 995 094</b> |

# Kassaflodesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>7 318 376</b>           | <b>4 744 657</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -3 416 325                 | -2 556 259                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 4 503 287                  | 4 282 604                  |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>1 086 962</b>           | <b>1 726 345</b>           |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | 131 697                    | -277 395                   |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -45 685                    | -4 741                     |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>1 172 975</b>           | <b>1 444 209</b>           |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -899 090                   | -1 181 454                 |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-899 090</b>            | <b>-1 181 454</b>          |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 2 337 108                  |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -188 809                   | -26 145                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-188 809</b>            | <b>2 310 963</b>           |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>85 075</b>              | <b>2 573 718</b>           |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>7 403 451</b>           | <b>7 318 376</b>           |

## Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT ,                         | 2022             | 2021             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER</b> |                  |                  |
| Drift                         | 136 476          | 136 476          |
| El, moms                      | 1 800            | 1 800            |
| Försäkringsersättning         | 19 904           | 0                |
| Hysesintäkter, bostäder       | 1 712 651        | 1 687 716        |
| Hysesintäkter, lokaler        | 1 440 104        | 1 427 320        |
| Hysesintäkter, p-platser      | 565 816          | 536 296          |
| Intäcksreduktion              | -26 772          | -37 261          |
| Vatten                        | 78 324           | 78 324           |
| Vatten, moms                  | 6 000            | 6 000            |
| Årsavgifter, bostäder         | 5 489 963        | 5 366 733        |
| Övriga intäkter               | 12 744           | -1 765           |
| <b>Summa</b>                  | <b>9 437 010</b> | <b>9 201 639</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022             | 2021             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Besiktning och service   | 163 634          | 183 001          |
| Fastighetsskötsel        | 204 275          | 94 458           |
| Snöskottning             | 197 382          | 241 540          |
| Städning                 | 219 096          | 235 067          |
| Trädgårdsarbete          | 772 488          | 816 312          |
| Övrigt                   | 89 461           | 11 176           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 646 335</b> | <b>1 581 554</b> |

| NOT ,                                | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>NOT 4, REPARATIONER</b>           |                  |                  |
| Bostäder                             | 34 939           | 56 250           |
| Bostäder VVS                         | 49 645           | 0                |
| Dörrar och lås/porttele              | 46 115           | 41 975           |
| Kabel-tv/bredband                    | 53 835           | 0                |
| Källarutrymmen                       | 56 362           | 0                |
| Lokaler                              | 94 676           | 4 384            |
| Reparationer                         | 129 976          | 431 832          |
| Tak                                  | 3 185            | 0                |
| Tvättstuga                           | 49 294           | 41 688           |
| VA                                   | 31 564           | 0                |
| Ventilation                          | 0                | 98 588           |
| Värme                                | 53 775           | 0                |
| <b>Summa</b>                         | <b>603 365</b>   | <b>674 717</b>   |
| <b>NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL</b>    | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
| Hyreslägenheter - upprustning gammal | 128 069          | 0                |
| Vattenskada förskolan                | 26 484           | 62 767           |
| Hyreslägenheter - upprustning        | 239 490          | 0                |
| Rengöring förskolans tak             | 0                | 11 625           |
| Övrigt                               | 89 099           | 124 900          |
| <b>Summa</b>                         | <b>483 142</b>   | <b>199 292</b>   |
| <b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>   | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
| Fastighetsel                         | 377 026          | 269 907          |
| Sophämtning                          | 254 192          | 198 519          |
| Uppvärmning                          | 1 592 635        | 1 720 128        |
| Vatten                               | 620 869          | 241 127          |
| <b>Summa</b>                         | <b>2 844 722</b> | <b>2 429 681</b> |

| NOT ,   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| <b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>                      |                  |                  |
| Bredband  | 159 435          | 73 125           |
| Fastighetsförsäkringar                                    | 199 190          | 183 558          |
| Fastighetsskatt   | 300 508          | 286 988          |
| Kabel-TV  | 38 784           | 37 982           |
| Tomträttsavgälder   | 640 800          | 481 276          |
| Övrigt  | 89 759           | 133 310          |
| <b>Summa</b>  | <b>1 428 476</b> | <b>1 196 239</b> |
| <b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                    | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
| Förbrukningsmaterial                                      | 23 630           | 40 388           |
| Juridiska kostnader                                       | 141 890          | 163 806          |
| Kameral förvaltning                                       | 106 959          | 106 959          |
| Konsultkostnader  | 0                | 78 405           |
| Revisionsarvoden  | 73 164           | 56 803           |
| Övriga förvaltningskostnader                              | 258 588          | 142 638          |
| <b>Summa</b>  | <b>604 231</b>   | <b>588 999</b>   |
| <b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>                           | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
| Sociala avgifter  | 77 131           | 76 030           |
| Styrelsearvoden   | 245 499          | 242 000          |
| <b>Summa</b>  | <b>322 630</b>   | <b>318 030</b>   |
| <b>NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
| Räntekostnader  | 0                | 54 006           |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut       | 424 603          | 432 776          |
| <b>Summa</b>  | <b>424 603</b>   | <b>486 782</b>   |



| NOT   |                    | <b>1</b>           |
|---|--------------------|--------------------|
| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 195 751 397        | 195 494 709        |
| Årets inköp                                   | 2 586 708          | 256 688            |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>198 338 104</b> | <b>195 751 397</b> |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       |                    |                    |
| Årets avskrivning                             | -31 525 364        | -27 360 504        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 355 799</b>  | <b>-4 164 860</b>  |
|   | <b>-35 881 163</b> | <b>-31 525 364</b> |

#### Taxeringsvärde

|                                       |                           |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Taxeringsvärde byggnad                | 127 600 000               | 96 800 000                |
| Taxeringsvärde mark                   | 87 400 000                | 72 640 000                |
| <b>Summa</b>                          | <b><u>215 000 000</u></b> | <b><u>169 440 000</u></b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b> | <b>162 456 941</b>        | <b>164 226 033</b>        |

| NOT ,   | 2022             | 2021             |
|---|------------------|------------------|
| <b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>               | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde        | 1 643 331        | 1 038 009        |
| Årets inköp                                   | 0                | 605 322          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 643 331</b> | <b>1 643 331</b> |
| Ingående ackumulerad avskrivning              | -168 537         | -117 873         |
| Årets avskrivning                             | -80 408          | -50 664          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-248 945</b>  | <b>-168 537</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>1 394 386</b> | <b>1 474 794</b> |

| NOT   |                         | 1                       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>                     | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b>       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde                      | 1 648 494               | 1 648 494               |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde                      | <u>1 648 494</u>        | <u>1 648 494</u>        |
| Ingående ackumulerad avskrivning                            | -561 069                | -493 989                |
| Avskrivningar   | -67 080                 | -67 080                 |
| Utgående ackumulerad avskrivning                            | <u>-628 149</u>         | <u>-561 069</u>         |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <b><u>1 020 345</u></b> | <b><u>1 087 425</u></b> |
| <b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b>       |
| Nabo Klientmedelskonto                                      | 2 594 760               | 6 564 792               |
| Räntekonto Borgo  | 1 052 139               | 0                       |
| Skattekonto   | 143 458                 | 143 309                 |
| Vidarefakturering   | 5 104                   | 0                       |
| <b>Summa</b>  | <b>3 795 461</b>        | <b>6 708 101</b>        |
| <b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b>       | <b>2021-12-31</b>       |
| Bredband  | 35 752                  | 24 958                  |
| Fastighetsskötsel   | 56 854                  | 50 427                  |
| Försäkringspremier  | 143 657                 | 127 362                 |
| Förvaltning   | 35 687                  | 31 597                  |
| Kabel-TV  | 10 708                  | 9 692                   |
| Räntor  | 2 307                   | 2 307                   |
| Tomträtt  | 320 400                 | 320 400                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 45 984                  | 88 195                  |
| <b>Summa</b>  | <b>651 349</b>          | <b>654 938</b>          |

| NOT 16, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2024-09-18          | 0,70 %                  | 15 895 000          | 15 895 000          |
| Nordea                                 | 2023-08-16          | 0,58 %                  | 31 529 000          | 31 645 000          |
| Nordea Hypotek                         |                     |                         | 12 941 300          | 12 941 300          |
| Nordea Hypotek                         | 2023-12-05          | 3,03 %                  | 3 953 368           | 3 993 708           |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>64 318 668</b>   | <b>64 475 008</b>   |

*Varav kortfristig del*

48 423 668

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 40 000           | 40 000           |
| EI   | 45 272           | 30 716           |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 903 850          | 889 666          |
| Uppvärmning  | 232 993          | 248 823          |
| Utgiftsräntor  | 18 705           | 14 647           |
| Vatten   | 135 855          | 0                |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 18 613           | 0                |
| <b>Summa</b>   | <b>1 395 288</b> | <b>1 223 853</b> |

| 18, STÄLLDA SÄKERHETER  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Notifikationsinteckning | 81 475 000        | 81 475 000        |
| <b>Summa</b>            | <b>81 475 000</b> | <b>81 475 000</b> |

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Frida Nyström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anna Margareta Elisabet Kleberg

Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Åsa Anna Elisabet Beckman Berggren  
Skriftförare

\_\_\_\_\_  
Elisabet Persson  
Ledamot



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2023 14:00

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermanson · 15.05.2023 08:22

DOCUMENT ID:

H1eMjylkSn

ENVELOPE ID:

Byzs18JSh-H1eMjylkSn

DOCUMENT NAME:

Brf Forshagagatan, 769623-8315 - Årsredovisning 2022.pdf

20 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Christina E Beckman Berggren<br>christinaberggrenbeckman@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 14:13<br>15.05.2023 13:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/09/21)<br>IP: 147.28.64.34   |
| 2. HÅKAN LEJON<br>hakan.lejon1@gmail.com                              | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 15:47<br>15.05.2023 10:13 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/07/26)<br>IP: 81.236.102.124 |
| 3. Frida Nyström<br>Frida.nystrom@hotmail.com                         | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 15:50<br>15.05.2023 15:49 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1991/02/06)<br>IP: 94.191.153.31  |
| 4. CHRISTER PERSSON<br>christer.tk.persson@gmail.com                  | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 18:11<br>15.05.2023 18:10 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/01/29)<br>IP: 62.119.224.62  |
| 5. Åsa Anna Carlberg<br>asacarlberg22@gmail.com                       | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 18:41<br>15.05.2023 18:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/05/22)<br>IP: 147.28.64.222  |
| 6. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>Margareta.Kleberg@bdo.se        | Signed<br>Authenticated | 17.05.2023 14:00<br>17.05.2023 13:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)<br>IP: 217.119.170.26 |

\* 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

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Veri ed.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forshagagatan  
Org.nr. 769623-8315

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan för år 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forshagagatan för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm enligt digital signering

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2023 13:58

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman • 17.05.2023 12:12

DOCUMENT ID:

HJ30\_XMSH

ENVELOPE ID:

Syt\_OmzSh-HJ30\_XMSH

DOCUMENT NAME:

RB Brf Forshagagatan 2022.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Anna Margareta Elisabet Kleberg<br>margareta.kleberg@bdo.se | Signed<br>Authenticated | 17.05.2023 13:58<br>17.05.2023 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)<br>IP: 217.119.170.26 |

\* 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

Veri ed ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Veri ed.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

