

Brf Forsstenagatan 2

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Forsstenagatan 2
769632-0899

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2022.

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 är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Hugo Alfredsson	Ordförande	2023
Linnéa Knöös	Ledamot	2023
Louise Lorentzon	Ledamot	2023
Lars Persson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Skogelind	Suppleant	2023
Malin Ljungberg	Suppleant	2023
Mikael Hilfon	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Sebastien Argillet, Frejs Revisorer AB	Auktoriserad revisor	2023
--	----------------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kålltorp 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 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Under 2022 har en tidigare hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt. Dessutom har två av föreningens bostadsrättslägenheter under året köpt 9 kvm var av föreningens trapphus för att konvertera ytan till bostadsarea.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1 510 kvm
Total bostadsarea:	1 048 kvm
- varav bostadsrättsarea:	938 kvm
- varav hyresrättsarea:	110 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Fortum *
Göteborg Energi
Renova Miljö
Tele2
Telenor
Anticimex
Securitas **

Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Sorterat avfall
Kabel-tv
Internet
Skadedjursbekämpning
Bevakning

* Till och med 2022-07-12 hade föreningen elhandel via E.ON.

** Avtalet är uppsagt från och med 2022-03-31.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 993 kr och planerat underhåll för 310 486 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen färdigställande av fasad- och fönsterrenovering samt installation av tidur till ytterbelysning.

Dessutom har föreningen under året installerat en ny tvättmaskin. Då föreningen följer K3-regelverket har investeringen aktiverats på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 15 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 287 000 kr, vilket motsvarar 274 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfonden sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2022 uppgår avsättningen till 113 000 kr, vilket motsvarar 108 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
Ytbehandling av utemöbler	2023
Byte av fläktar i frånluftsventilation	2024
Puts- och betonglagning av källartrappa	2025
Ytbehandling av utemöbler	2026
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2027
Spolning och filmning av dagvattensystem	2027
Smörjning och justering av dörrar	2027

Sammanställning utförda åtgärder

	År
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
Framdragningskablage 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 2022-05-23. Styrelsen har under året hållit 9 stycken protokollförda sammanträden.

Inför kommande år kommer styrelsen fortsätta att se över framtida underhåll i fastigheten för att säkerställa att den underhållsplan som tagits fram efterlevs.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 5 överlåtelse).
Under 2022 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett (föregående år skedde 0 upplåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 30 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 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja årsavgiften med 10 %.

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



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 077	1 092	1 092	1 049
Resultat efter finansiella poster *	-863	-1 051	-271	-315
Förändring av underhållsfond	-	-293	108	112
Resultat efter fondförändringar	-863	-758	-379	-427
Sparande, kr / kvm	36	263	276	180
Soliditet (%)	68	68	70	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	838	855	831	791
Bostadshyra, kr / kvm	2 228	1 636	1 617	1 567
Driftskostnad, kr / kvm **	509	468	437	459
Energikostnad, kr / kvm **	211	205	158	160
Ränta, kr / kvm **	130	138	180	188
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm **	108	108	105	109
Lån, kr / kvm **	14 079	13 785	12 679	15 130
Räntekänslighet (%)	20	19	18	23
Snittränta (%)	0,93	1,00	1,42	1,24

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt planerat underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

** Från och med 2022 uppgår bostadsarean till 1 048 kvm. Tidigare år var arean 1 030 kvm.

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 kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea 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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	32 486 596	-	-799 424	-1 051 423
Disposition enligt föreningsstämma			-1 051 423	1 051 423
Avsättning till underhållsfond		113 000	-113 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-113 000	113 000	
Årets upplåtelse	1 720 000			
Årets resultat				-863 364
Vid årets slut	34 206 596	-	-1 850 847	-863 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 850 847
Årets resultat före fondförändring	-863 364
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-113 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 000
Summa över/underskott	-2 714 211

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 714 211
-----------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 021 922	1 024 214
Övriga rörelseintäkter	3	55 198	67 387
Summa rörelseintäkter		1 077 120	1 091 601
		1 077 120	1 091 601
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-69 993	-26 581
Planerat underhåll	5	-310 486	-765 978
Driftskostnader	6	-533 372	-482 481
Övriga kostnader	7	-267 786	-137 801
Personalkostnader	8	-31 737	-31 278
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-591 082	-556 490
Summa rörelsekostnader		-1 804 456	-2 000 609
Rörelseresultat		-727 336	-909 008
Finansiella poster			
Ränteintäkter		489	155
Räntekostnader		-136 517	-142 570
Summa finansiella poster		-136 028	-142 415
Resultat efter finansiella poster		-863 364	-1 051 423
Resultat före skatt		-863 364	-1 051 423
Årets resultat		-863 364	-1 051 423

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	43 914 423	44 500 616
Inventarier, maskiner och installationer	11	61 907	22 513
		<u>43 976 330</u>	<u>44 523 129</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>43 976 330</u>	<u>44 523 129</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		-	27 657
Övriga fordringar		6 281	5 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 673 217	38 712
		<u>1 679 498</u>	<u>71 659</u>

Kassa och bank

	13	885 474	1 454 002
--	----	---------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>2 564 972</u>	<u>1 525 661</u>
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>46 541 302</u>	<u>46 048 790</u>
--	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 206 596	32 486 596
Underhållsfond		-	-
		<u>34 206 596</u>	<u>32 486 596</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 850 847	-799 424
Årets resultat		-863 364	-1 051 423
		<u>-2 714 211</u>	<u>-1 850 847</u>
Summa eget kapital		<u>31 492 385</u>	<u>30 635 749</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	14 605 432	14 056 398
		<u>14 605 432</u>	<u>14 056 398</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	149 216	142 216
Leverantörsskulder		65 100	990 344
Skatteskulder		4 021	3 111
Övriga skulder		708	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	224 440	221 032
		<u>443 485</u>	<u>1 356 643</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 541 302</u>	<u>46 048 790</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-727 336	-909 008
Avskrivningar	591 082	556 490
	-136 254	-352 518
Resultat försäljning anläggningstillgångar		
Erhållen ränta	489	155
Erlagd ränta	-136 517	-142 570
	-272 282	-494 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 607 839	-35 254
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-920 158	971 782
	-2 800 279	441 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 620 000	-
Årets upplåtta ytor	100 000	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 282	-1 618 912
	1 675 718	-1 618 912
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	700 000	5 523 672
Amortering av låneskulder	-143 966	-4 384 316
	556 034	1 139 356
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	-568 527	-37 961
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	1 454 001	1 491 963
Likvida medel vid årets slut	885 474	1 454 002

(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

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättmaskiner	15 år
-Torktumlare	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	754 476	753 336
Hyror bostäder *	220 894	240 702
Hyror p-platser/garage	46 552	30 176
Summa	1 021 922	1 024 214

* Lågre intäkter 2022 på grund av outhyrd lägenhet som är under upplåtelse.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband	47 520	47 452
Överlåtelseavgifter	3 588	8 302
Övriga intäkter	4 090	11 633
Summa	55 198	67 387

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	24 377	4 042
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 193	5 173
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 663
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 602	6 495
Värme, installationer	919	-
El, installationer	8 066	2 560
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 538	1 119
Huskropp	3 873	1 601
Markytor	3 279	928
Vattenskador	3 146	-
Summa	69 993	26 581

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El, installationer	4 156	-
Huskropp, fasad	306 330	765 978
Summa	310 486	765 978

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	42 532	40 852
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning	111 252	80 897
Bevakningskostnader	1 661	10 206
Snöröjning	30 466	15 038
Förbrukningsmaterial	2 222	409
El	39 647	38 203
Uppvärmning	127 949	128 655
Vatten och avlopp	53 459	44 198
Avfallshantering	28 644	30 457
Försäkringar	12 497	10 651
Systematiskt brandskyddsarbete	3 731	3 672
Hyressättningsavgift	576	576
Kabel-tv	16 740	16 262
Bredband	55 440	55 440
Hyreskostnader	6 556	6 965
Summa	533 372	482 481

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	-	246
Tele och post	1 715	1 725
Förvaltningskostnader	97 575	100 909
Revision	17 252	16 814
Självrisker vid skada	24 100	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	72 775	-
Jurist- och advokatkostnader	42 817	6 977
Bankkostnader	3 749	1 481
IT-tjänster	2 103	349
Övriga externa tjänster	-	3 750
Medlemskap i Bostadsrätterna	4 900	4 850
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	267 786	137 801

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	24 150	23 800
Summa	24 150	23 800
Sociala avgifter	7 587	7 478
Summa	31 737	31 278

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	586 193	553 815
Inventarier, maskiner och installationer	4 889	2 675
Summa	591 082	556 490



Not 10 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	32 207 609	30 588 698
-Mark	14 944 002	14 944 002
	<u>47 151 611</u>	<u>45 532 700</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	1 618 912
	-	<u>1 618 912</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	47 151 611	47 151 612
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 650 995	-2 097 181
	<u>-2 650 995</u>	<u>-2 097 181</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-586 193	-553 814
	<u>-586 193</u>	<u>-553 814</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 237 188	-2 650 995
Redovisat värde	43 914 423	44 500 616
<i>Varav</i>		
Byggnader	28 970 421	29 556 614
Mark	14 944 002	14 944 002
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>27 600 000</u>	<u>29 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	27 600 000	29 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 800 000</i>	<i>14 400 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	26 748	26 748
	<u>26 748</u>	<u>26 748</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	44 283	-
	<u>44 283</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	71 031	26 748
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 235	-1 560
	<u>-4 235</u>	<u>-1 560</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 889	-2 675
	<u>-4 889</u>	<u>-2 675</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-9 124	-4 235
Redovisat värde	61 907	22 513

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	14 446	12 497
Förutbetalda kostnader	38 771	26 215
Upplupna intäkter för upplåtelse	1 620 000	-
Summa	1 673 217	38 712

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	885 474	1 454 002
Summa	885 474	1 454 002

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	149 216	142 216
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 605 432	9 685 830
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 370 568
Summa	14 754 648	14 198 614

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	14 754 648	14 198 614
Summa	14 754 648	14 198 614

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,65 %	2024-10-15	4 263 750	-	45 000	4 218 750
Nordea	1,08 %	2027-10-20	4 411 192	-	20 312	4 390 880
Nordea	0,98 %	2025-10-15	5 523 672	-	76 904	5 446 768
Nordea *	3,58 %	2024-11-26	-	700 000	1 750	698 250
Summa			14 198 614	700 000	143 966	14 754 648

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 738	31 278
Upplupna räntekostnader	22 281	19 980
Förutbetalda intäkter	91 973	88 451
Upplupna revisionsarvoden	17 300	16 500
Upplupna driftskostnader	61 148	64 823
Summa	224 440	221 032

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
Summa Ställda säkerheter	15 900 000	15 900 000

Underskrifter

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

Hugo Alfredsson
Styrelseordförande

Linnéa Knöös

Louise Lorentzon

Lars Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor



Brf Forsstenagatan 2, årsredovisning

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 01:14PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642405C8310E5
APR 04 2023 01:14PM

Deltagare



Mar 29 2023 11:36AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2023 01:03PM	Hugo Alfredsson granskade dokumentet:
Apr 04 2023 01:03PM	 HUGO ALFREDSSON signerade dokumentet
Mar 30 2023 04:57PM	Linnea Knöös granskade dokumentet:
Mar 30 2023 04:57PM	 Linnéa Birgitta Knöös signerade dokumentet
Mar 29 2023 11:48AM	Louise Lorentzon granskade dokumentet:
Mar 29 2023 11:50AM	 LOUISE LORENTZON signerade dokumentet
Mar 30 2023 10:34AM	Lars Persson granskade dokumentet:
Mar 30 2023 10:36AM	 LARS PERSSON signerade dokumentet
Apr 04 2023 01:13PM	Sebastien Argillet granskade dokumentet:
Apr 04 2023 01:14PM	 Sébastien Hans Maurice Argillet signerade dokumentet
Apr 04 2023 01:14PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2

Org.nr 769632-0899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Sebastien Argillet
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse, Brf Forsstenagatan 2

Antal sidor: 5
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 01:16PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64230227D7BDF
APR 04 2023 01:16PM

Deltagare**Registrerade händelser**

Apr 04 2023 01:15PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2023 01:16PM	Sebastien Argillet granskade dokumentet:
Apr 04 2023 01:16PM	 Sébastien Hans Maurice Argillet signerade dokumentet
Apr 04 2023 01:16PM	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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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 ianspråkta 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

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

