

# Årsredovisning 2023

Brf Forshagagatan

769623-8315



HJMI8Q0IX0-r17g8Q0I7R

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Forshagagatan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 19</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-25. Stadgar registrerades 2022-07-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Brommö 3             | 2013    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgäldens regleringsperiod är 2018-04-01 - 2028-03-31 med en summa om 640 800 kr/år.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1959

Föreningen har 18 hyreslägenheter och 114 bostadsrätter om totalt 10 423 kvm och 27 lokaler om 1 738 kvm. Byggnadernas totalyta är 11630 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Christina Beckman Berggren | Ordförande      |
| Åsa Carlberg               | Styrelseledamot |
| Catharina Kotala           | Styrelseledamot |
| Cathrine Boman Eriksson    | Styrelseledamot |
| Håkan Lejon                | Styrelseledamot |
| Jens Thörnevall            | Styrelseledamot |

### Valberedning

Ronnie Beckman

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter.

## Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg      Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Tvättning av fasad, port 4-24  
Påbörjad radonmätning, port 4-50  
Renovering av dörrpartier vid våra entréer, port 4-50
- 2022** ● Stängning av våra sista sopnedkast, port 4-24  
Renovering av rökkanaler till öppna spisar/utbyte av rökgasfläktar
- 2020** ● Renovering av entrétrappor, port 4-24  
Installering av nytt låssystem entréer
- 2019** ● Upprustning av lekplatser/uteplatser  
Renovering av entrédörrar samt garageporter, port 4-24
- 2018** ● Relining av avloppsstam, port 26-38 och 40-50  
OVK besiktning
- 2016-2019** ● Byte av fönster
- 2014-2015** ● Omläggning av tak
- 2010-2011** ● Stambyte och elomdragning

## Planerade underhåll

- 2022** ● Översyn av väggar vid källartrappor och källardörrar  
Omdragning av el till undercentraler
- 2024** ● Vårdplan för träd och naturmark  
OVK av bostäder och lokaler  
Utbyte av armaturer i ett antal av våra entréer  
Slipning och målning i ett antal av våra entréer  
Utbyte av färskvattenledningar i mark

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning      Nabo  
Teknisk förvaltning      Nabo

|                                    |                           |
|------------------------------------|---------------------------|
| Lås och säkerhet                   | Bergs lås                 |
| Trädgård och markarbeten           | RA Trädgård & Markservice |
| Återvinning samt hämtning av sopor | PreZero                   |
| Plantering och trädgårdsskötsel    | En Trädgårdsmästare       |
| Träd- och naturvård                | Trädliv                   |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavare med 10 procent.

Avgiftshöjning för bostadshyresgäster med 4,75 procent.

Avgiftshöjning för garage och parkeringsplatser med 2 procent.

Omförhandling av lån ID 8636, Nordea Hypotek, vilket ledde till kraftigt ökade räntekostnader.

Omförhandling av lån ID 5868, Nordea, vilket ledde till kraftigt ökade räntekostnader.

Omförhandling av lån ID 8637, Nordea Hypotek, vilket ledde till kraftigt ökade räntekostnader.

Försäljning av hyreslägenhet, lgh 156, vilket gav oss en intäkt på 2,6 miljoner kronor.

Föreningens kontanta medel är placerade i sparkonto med fast intäktsränta. Genom en omplacering under året, från föreningens transaktionskonto till sparkonto i Nordea, har vi fått en bättre avkastning.

Omförhandling av lokalyresavtal med Norlandia/förskolan Brommö vilket innebär en bättre ekonomi för oss.

Föreningens ekonomi har påverkats negativt av att flera av våra leverantörer kraftigt höjt sina priser på grund av rådande omvärldsläge.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Vi har under 2023 sagt upp vårt nuvarande avtal med RA Trädgård & Markservice samt med Noggrann för omförhandling 2024. Vad gäller RA Trädgård & Markservice vill vi se över vårt behov av marktjänster samt se om vi samtidigt kan minska föreningens kostnader för desamma.

### Övriga uppgifter

Under året har vi satt upp ett nytt och säkrare staket runt förskolan Brommö.

Vi har tagit hand om en akut vattenläcka (utomhus, under mark) som inträffade i december, något som påskyndat beslutet om att under 2024 byta ut äldre vattenledningar.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 152 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 9 915 985  | 9 410 792  | 9 206 943  | 8 814 441  |
| Resultat efter fin. poster                         | -4 600 580 | -3 416 325 | -2 556 259 | -2 878 025 |
| Soliditet (%)                                      | 60         | 61         | 62         | 62         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 663        | 606        | 598        | 589        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 60,1       | 58,2       | 58,3       | 58,3       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 7 082      | 7 103      | 7 181      | 7 309      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 5 514      | 5 530      | 5 544      | 5 557      |
| Sparande per kvm                                   | 50         | 135        | 166        | 149        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 29         | 32         | 23         | 22         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 148        | 137        | 148        | 130        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 69         | 53         | 21         | 39         |
| Energikostnad per kvm                              | 247        | 223        | 192        | 191        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,16       | 0,66       | 0,67       | 1,00       |
| Räntekänslighet                                    | 10,68      | 11,72      | 12,01      | 12,42      |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Kommentar till ovanstående: Föreningen har flera hyresrätter som har ombildats på senare år. Förtjänsten från dessa har vi använt till vårt planerade underhåll. De kommande året och åren därefter räknar vi med att ytterligare hyresrätter kommer att ombildas varpå föreningens ekonomi kommer att förbättras. Detta gör också att vi beräknas klara de planerade underhållet enligt underhållsplanen.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS | DISPONERING AV    | 2023-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|
|                       |                    | RESULTAT                         | ÖVRIGA POSTER     |                    |
| Insatser              | 123 436 976        | -                                | 1 034 874         | 124 471 850        |
| Upplåtelseavgifter    | 15 693 408         | -                                | 1 565 126         | 17 258 534         |
| Fond, yttre underhåll | 1 460 135          | -                                | 645 000           | 2 105 135          |
| Balanserat resultat   | -31 352 947        | -3 416 325                       | -645 000          | -35 414 272        |
| Årets resultat        | -3 416 325         | 3 416 325                        | -4 600 580        | -4 600 580         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>105 821 247</b> | <b>0</b>                         | <b>-2 000 580</b> | <b>103 820 667</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -35 414 272        |
| Årets resultat      | -4 600 580         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-40 014 852</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 645 000            |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -643 369           |
| Balanseras i ny räkning              | -40 016 483        |
|                                      | <b>-40 014 852</b> |

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



# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023               | 2022               |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 9 915 985          | 9 410 792          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 69 725             | 26 218             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>9 985 710</b>   | <b>9 437 010</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -7 914 751         | -7 006 041         |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -498 506           | -604 231           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -344 590           | -322 630           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -4 538 268         | -4 503 287         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-13 296 115</b> | <b>-12 436 189</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-3 310 405</b>  | <b>-2 999 178</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                    |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 95 671             | 7 457              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 385 846         | -424 603           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 290 175</b>  | <b>-417 146</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-4 600 580</b>  | <b>-3 416 325</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-4 600 580</b>  | <b>-3 416 325</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12  | 158 066 681        | 162 456 941        |
| Markanläggningar                              | 13  | 1 313 458          | 1 394 386          |
| Maskiner och inventarier                      | 14  | 953 265            | 1 020 345          |
| Pågående projekt                              |     | 24 578             | 72 686             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>160 357 982</b> | <b>164 944 359</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>160 357 982</b> | <b>164 944 359</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 217 917            | 196 555            |
| Övriga fordringar                             | 15  | 3 305 590          | 3 795 461          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16  | 569 801            | 651 349            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>4 093 308</b>   | <b>4 643 365</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 7 485 172          | 3 756 552          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>7 485 172</b>   | <b>3 756 552</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>11 578 480</b>  | <b>8 399 917</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>171 936 463</b> | <b>173 344 276</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 141 730 384        | 139 130 384        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 105 135          | 1 460 135          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>143 835 519</b> | <b>140 590 519</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -35 414 272        | -31 352 947        |
| Årets resultat                               |     | -4 600 580         | -3 416 325         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-40 014 852</b> | <b>-34 769 272</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>103 820 667</b> | <b>105 821 247</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17  | 44 238 300         | 15 895 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |     | 247 345            | 247 345            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>44 485 645</b>  | <b>16 142 345</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 19 892 223         | 48 423 668         |
| Leverantörsskulder                           |     | 790 866            | 386 817            |
| Skatteskulder                                |     | 36 867             | 28 104             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 18  | 1 086 140          | 1 146 806          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19  | 1 824 055          | 1 395 288          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>23 630 151</b>  | <b>51 380 684</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>171 936 463</b> | <b>173 344 276</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-3 310 405</b> | <b>-2 999 178</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 4 538 268         | 4 503 287         |
|                                                                                 | <b>1 227 863</b>  | <b>1 504 109</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 95 671            | 7 457             |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 184 264        | -420 545          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>139 270</b>    | <b>1 091 020</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -217 407          | 131 697           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 579 330           | -82 212           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>501 193</b>    | <b>1 140 505</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 48 108            | -899 090          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>48 108</b>     | <b>-899 090</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 2 600 000         | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -188 145          | -156 340          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 411 855</b>  | <b>-156 340</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>2 961 156</b>  | <b>85 075</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>7 403 451</b>  | <b>7 318 376</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>10 364 607</b> | <b>7 403 451</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Forshagagatan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| 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.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 6 002 003        | 5 489 963        |
| Hysesintäkter, bostäder  | 1 661 745        | 1 712 651        |
| Hysesintäkter, lokaler   | 1 500 760        | 1 440 104        |
| Hysesintäkter, p-platser | 551 751          | 565 816          |
| Kabel-TV/Bredband        | -8 052           | -8 274           |
| Intäktsreduktion         | -26 772          | -26 772          |
| Vatten                   | 84 324           | 84 324           |
| El                       | 1 800            | 1 800            |
| Övriga intäkter          | 148 426          | 151 180          |
| <b>Summa</b>             | <b>9 915 985</b> | <b>9 410 792</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning | -7            | -5            |
| Elprisstöd              | 55 061        | 0             |
| Övriga intäkter         | 3 000         | 0             |
| Försäkringsersättning   | 0             | 19 904        |
| Erhållna skadestånd     | 0             | 13 464        |
| Övriga intäkter, moms   | 0             | -72 898       |
| Övriga rörelseintäkter  | 11 671        | 65 753        |
| <b>Summa</b>            | <b>69 725</b> | <b>26 218</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel        | 229 470          | 204 275          |
| Städning                 | 233 999          | 219 096          |
| Övrigt                   | 94 105           | 89 461           |
| Besiktning och service   | 111 934          | 141 114          |
| Ventilationskontroll OVK | 60 497           | 10 489           |
| Brandskydd               | 112 827          | 12 031           |
| Trädgårdsarbete          | 967 433          | 772 488          |
| Snöskottning             | 192 497          | 197 382          |
| <b>Summa</b>             | <b>2 002 762</b> | <b>1 646 335</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                                | 2023           | 2022           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                   | 13 405         | 129 976        |
| Bostäder                       | 34 335         | 34 939         |
| Bostäder VVS                   | 4 550          | 49 645         |
| Lokaler                        | 38 512         | 94 676         |
| Tvättstuga                     | 135 646        | 49 294         |
| Trapphus/port/entr             | 18 393         | 0              |
| Källarutrymmen                 | 0              | 56 362         |
| Soprum/miljöanläggning         | 7 499          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele        | 139 982        | 46 115         |
| VA                             | 68 203         | 31 564         |
| Värme                          | 14 490         | 53 775         |
| Ventilation                    | 70 876         | 0              |
| El                             | 49 881         | 0              |
| Kabel-tv/bredband              | 1 813          | 53 835         |
| Hissar                         | 7 141          | 0              |
| Tak                            | 13 203         | 3 185          |
| Balkonger                      | 4 353          | 0              |
| Staket/grind/terrass           | 3 111          | 0              |
| Gård/markytor                  | 154 538        | 0              |
| Garage och p-platser           | 2 852          | 0              |
| Reparation p.g.a. skadegörelse | 15 854         | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>798 635</b> | <b>603 365</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                                      | 2023           | 2022           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Hyreslägenheter - upprustning gammal | 0              | 128 069        |
| Vattenskada förskolan                | 0              | 15 484         |
| Hyreslägenheter - upprustning        | 0              | 239 490        |
| Rengöring förskolans tak             | 0              | 0              |
| Övrigt plan. UH                      | 184 086        | 89 099         |
| Ventilation                          | 2 985          | 0              |
| Gård/markytor                        | 123 593        | 0              |
| El                                   | 32 527         | 0              |
| Dörrar och lås/porttele              | 243 775        | 0              |
| Fasader                              | 56 403         | 0              |
| <b>Summa</b>                         | <b>643 369</b> | <b>483 142</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023             | 2022             |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 340 438          | 377 026          |
| Uppvärmning  | 1 722 936        | 1 592 635        |
| Vatten       | 807 476          | 620 869          |
| Sophämtning  | 123 068          | 254 192          |
| <b>Summa</b> | <b>2 993 918</b> | <b>2 844 722</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023             | 2022             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 195 653          | 199 190          |
| Tomträttsavgälder      | 640 800          | 640 800          |
| Kabel-TV               | 42 778           | 38 784           |
| Bredband               | 187 576          | 159 435          |
| Övrigt                 | 99 513           | 89 759           |
| Fastighetsskatt        | 309 748          | 300 508          |
| <b>Summa</b>           | <b>1 476 068</b> | <b>1 428 476</b> |



## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial         | 11 993         | 23 630         |
| Övriga förvaltningskostnader | 98 009         | 245 569        |
| Juridiska kostnader          | 173 524        | 141 890        |
| Revisionsarvoden             | 97 115         | 73 164         |
| Ekonomisk förvaltning        | 107 230        | 106 959        |
| Bankkostnader                | 8 036          | 9 239          |
| Tillsynsavgifter Myndigheter | 2 600          | 3 780          |
| <b>Summa</b>                 | <b>498 506</b> | <b>604 231</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                          | 2023           | 2022           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden          | 261 500        | 245 499        |
| Sociala avgifter         | 82 160         | 77 131         |
| Övriga personalkostnader | 930            | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>344 590</b> | <b>322 630</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023             | 2022           |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 385 846        | 424 603        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 385 846</b> | <b>424 603</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 198 338 104        | 195 751 397        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 2 586 708          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>198 338 104</b> | <b>198 338 104</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -35 881 163        | -31 525 364        |
| Årets avskrivning                             | -4 390 260         | -4 355 799         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-40 271 423</b> | <b>-35 881 163</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>158 066 681</b> | <b>162 456 941</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 127 600 000        | 127 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 87 400 000         | 87 400 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>215 000 000</b> | <b>215 000 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                  |                  |
| Ingående                                      | 1 643 331        | 1 643 331        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 643 331</b> | <b>1 643 331</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                  |                  |
| Ingående                                      | -248 945         | -168 537         |
| Årets avskrivning                             | -80 928          | -80 408          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-329 873</b>  | <b>-248 945</b>  |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>1 313 458</b> | <b>1 394 386</b> |

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                  |                  |
| Ingående                              | 1 648 494        | 1 648 494        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>1 648 494</b> | <b>1 648 494</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                  |                  |
| Ingående                              | -628 149         | -561 069         |
| Avskrivningar                         | -67 080          | -67 080          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-695 229</b>  | <b>-628 149</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>953 265</b>   | <b>1 020 345</b> |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto            | 150 501          | 143 458          |
| Skattefordringar       | 16 292           | 0                |
| Övriga fordringar      | 259 362          | 0                |
| Nabo Klientmedelskonto | 2 060 187        | 2 594 760        |
| Borgo                  | 819 249          | 1 052 139        |
| Vidarefakturerering    | 0                | 5 104            |
| <b>Summa</b>           | <b>3 305 590</b> | <b>3 795 461</b> |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 50 336         | 45 984         |
| Fastighetsskötsel                                   | 60 729         | 56 854         |
| Försäkringspremier                                  | 51 997         | 143 657        |
| Kabel-TV                                            | 11 338         | 10 708         |
| Räntor                                              | 0              | 2 307          |
| Tomträtt                                            | 320 400        | 320 400        |
| Bredband                                            | 35 752         | 35 752         |
| Förvaltning                                         | 39 249         | 35 687         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>569 801</b> | <b>651 349</b> |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                | 2024-09-18               | 0,70 %                  | 15 895 000          | 15 895 000          |
| Nordea                | 2025-08-20               | 4,61 %                  | 31 413 000          | 31 529 000          |
| Nordea Hypotek        | 2025-03-19               | 4,24 %                  | 12 941 300          | 12 941 300          |
| Nordea Hypotek        | 2024-12-05               | 4,30 %                  | 3 874 300           | 3 953 368           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>64 123 600</b>   | <b>64 318 668</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 19 885 300          | 48 423 668          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 143 600 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

|                        | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemmarnas inre fond | -597 700          | -619 210          |
| Redovisningskonto moms | 0                 | -41 370           |
| Övriga korta skulder   | -488 440          | -486 227          |
| <b>Summa</b>           | <b>-1 086 140</b> | <b>-1 146 806</b> |

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 42 607           | 18 613           |
| El                                                  | 37 540           | 45 272           |
| Uppvärmning                                         | 254 621          | 232 993          |
| Utgiftsräntor                                       | 220 287          | 18 705           |
| Vatten                                              | 174 542          | 135 855          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 1 025 901        | 903 850          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 68 557           | 40 000           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 824 055</b> | <b>1 395 288</b> |

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 81 475 000 | 81 475 000 |

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Christina Beckman Berggren  
Ordförande

---

Åsa Carlberg  
Styrelseledamot

---

Catharina Kotala  
Styrelseledamot

---

Cathrine Boman Eriksson  
Styrelseledamot

---

Håkan Lejon  
Styrelseledamot

---

Jens Thörnevall  
Styrelseledamot

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

---

Anna Margareta Elisabet Kleberg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 21:24

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 14.05.2024 14:04

DOCUMENT ID:

r17g8Q0I7R

ENVELOPE ID:

HJMI8Q0IX0-r17g8Q0I7R

DOCUMENT NAME:

Brf Forshagagatan, 769623-8315 - årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                                            | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| <b>1. Catharina Kotala</b><br>catharina@brfforshagagatan.onmicrosoft.com             | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 14:08<br>14.05.2024 14:05 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/11/26)<br>IP: 90.129.215.91  |
| <b>2. HÅKAN LEJON</b><br>hakan@brfforshagagatan.onmicrosoft.com                      | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 14:17<br>14.05.2024 14:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1963/07/26)<br>IP: 94.191.138.20  |
| <b>3. Åsa Anna Carlberg</b><br>asacarlberg22@gmail.com                               | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 14:31<br>14.05.2024 14:30 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/05/22)<br>IP: 156.51.155.130 |
| <b>4. JENS THÖRNEVALL</b><br>jens@brfforshagagatan.onmicrosoft.com                   | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 14:45<br>14.05.2024 14:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/11/29)<br>IP: 217.213.134.20 |
| <b>5. Christina E Beckman Berggren</b><br>christina@brfforshagagatan.onmicrosoft.com | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 16:25<br>14.05.2024 16:18 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/09/21)<br>IP: 90.129.213.242 |
| <b>6. CATHRINE BOMAN ERIKSSON</b><br>cathrine@brfforshagagatan.onmicrosoft.com       | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 17:32<br>14.05.2024 17:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1968/04/21)<br>IP: 147.28.64.130  |
| <b>7. Anna Margareta Elisabet Kleberg</b><br>margareta.kleberg@bdo.se                | Signed<br>Authenticated | 14.05.2024 21:24<br>14.05.2024 21:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)<br>IP: 89.255.230.200 |

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

## Custom events

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed