

# Brf Forsstenagatan 2

Årsredovisning 2021



**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





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

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### 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.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Hugo Alfredsson	Ordförande	2022
Felix Örskov	Ledamot	2022
Linnéa Knöös	Ledamot	2022
Lars Persson	Ledamot	2022
Louise Lorentzon	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Elisabeth Skogelind	Suppleant	2022
---------------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Sebastien Argillet	Auktoriserad revisor	2022
Frejs Revisorer		

#### 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 24 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1 510 kvm
Total bostadsarea:	1 030 kvm
- varav bostadsrättsarea:	882 kvm
- varav hyresrättsarea:	148 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2022-12-31. 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

TJG *	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Telenor	Internet
Securitas	Bevakning
Renova Miljö	Källsortering

\* Uppsagt från och med 2021-11-15.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 581 kr och planerat underhåll för 765 978 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2021 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen renovering av sockeln samt framdragning av kablage för ytterbelysning.

Föreningen har under året färdigställt renoveringen av fasaden. Då föreningen följer K3-regelverket har renoveringen av fasaden aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 10 till balansräkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 282 000 kr, vilket motsvarar 274 kr per kvm.

Avsättningen till underhållsfonden sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2021 uppgår avsättningen till 111 000 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

	<u>År</u>
Byte av tvättmaskiner	2022-2026
Byte av fläktar frånluftsventilation	2024
Puts och betonglagning källartrappa	2025
Spolning och filmning av spillvattenledningar	2027

### Utförda åtgärder

	<u>År</u>
Renovering av fasad	2021
Renovering av sockel	2021
Framdragning av kablage för ytterbelysning	2021
Ny torktumlare	2020
Filmning av ledningar under bottenplatta	2020
Plantering och underhåll utemiljö	2020
Avgasning av värmesystem samt isolering	2020
Energideklaration	2019
SBA	2019
OVK	2019
Badrumsrenovering inklusive stammar	2019
Tätning av staket	2018
Kodlås 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 2021-05-31. Styrelsen har under året hållit 12 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 2021 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 8 överlåtelse). Under 2021 har ingen upplåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 1 upplåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.  
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 28 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 2022 har styrelsen beslutat att från och med 2022-01-01 hålla årsavgiften oförändrad. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 165 kr per månad för bredband.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 092	1 092	1 049	988
Resultat efter finansiella poster	-1 051	-271	-315	-150
Förändring av underhållsfond	-293	108	112	27
Resultat efter fondförändringar	-758	-379	-427	-177
Soliditet %	67	70	66	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	855	831	791	754
Bostadshyra kr / kvm	1 636	1 617	1 567	1 437
Driftskostnad, kr / kvm	468	437	459	351
Ränta, kr / kvm	138	180	188	139
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	108	105	109	26
Lån, kr / kvm	13 785	12 679	15 130	15 240
Snittränta (%)	1,00	1,42	1,24	0,91

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 486 596</b>	<b>293 400</b>	<b>-822 076</b>	<b>-270 748</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-270 748	270 748
Avsättning till underhållsfond		111 000	-111 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-404 400	404 400	
Årets resultat				-1 051 423
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 486 596</b>	<b>-</b>	<b>-799 424</b>	<b>-1 051 423</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 092 824
Årets resultat före fondförändring	-1 051 423
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-111 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	404 400
Summa över/underskott	-1 850 847

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-1 850 847**

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 024 214	1 022 552
Övriga rörelseintäkter	3	67 387	69 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 091 601</b>	<b>1 092 243</b>
		1 091 601	1 092 243
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-26 581	-9 036
Planerat underhåll	5	-765 978	-
Driftskostnader	6	-482 481	-449 673
Övriga kostnader	7	-137 801	-133 582
Personalkostnader	8	-31 278	-31 082
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-556 490	-554 678
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 000 609</b>	<b>-1 178 051</b>
		-2 000 609	-1 178 051
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-909 008</b>	<b>-85 808</b>
		-909 008	-85 808
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		155	157
Räntekostnader		-142 570	-185 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 415</b>	<b>-184 940</b>
		-142 415	-184 940
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 051 423</b>	<b>-270 748</b>
		-1 051 423	-270 748
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 051 423</b>	<b>-270 748</b>
		-1 051 423	-270 748
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 051 423</b>	<b>-270 748</b>
		-1 051 423	-270 748

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	44 500 616	43 435 519
Inventarier, maskiner och installationer	11	22 513	25 188
		<u>44 523 129</u>	<u>43 460 707</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 523 129</u>	<u>43 460 707</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 657	1 197
Övriga fordringar		5 290	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	38 712	35 020
		<u>71 659</u>	<u>36 465</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	1 454 002	1 491 963
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 525 661</u>	<u>1 528 428</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>46 048 790</u>	<u>44 989 135</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 486 596	32 486 596
Underhållsfond		-	293 400
		32 486 596	32 779 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-799 424	-822 076
Årets resultat		-1 051 423	-270 748
		-1 850 847	-1 092 824
<b>Summa eget kapital</b>		30 635 749	31 687 172
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14,15	14 056 398	8 674 942
		14 056 398	8 674 942
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	142 216	4 384 316
Leverantörsskulder		990 344	47 224
Skatteskulder		3 111	2 271
Övriga skulder		-60	285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	221 032	192 925
		1 356 643	4 627 021
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		46 048 790	44 989 135

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-909 008	-85 808
Avskrivningar	556 490	554 678
	<b>-352 518</b>	<b>468 870</b>
 Resultat försäljning anläggningstillgångar		
Erhållen ränta	155	157
Erlagd ränta	-142 570	-185 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-494 933</b>	<b>283 930</b>
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-35 254	3 240
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	971 782	9 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>441 595</b>	<b>296 509</b>
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 850 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 618 912	-110 498
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 618 912</b>	<b>1 739 502</b>
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 523 672	-
Amortering av låneskulder	-4 384 316	-2 524 414
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 139 356</b>	<b>-2 524 414</b>
 <b>Årets kassaflöde</b>	<b>-37 961</b>	<b>-488 403</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 491 963</b>	<b>1 980 366</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 454 002</b>	<b>1 491 963</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

### **Tillkommande utgifter**

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Vatten, avlopp och värme	50 år
Fasad, 2021	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
Torktumlare	10 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	753 336	720 038
Hyror bostäder	240 702	261 606
Hyror p-platser/garage	30 176	40 908
<b>Summa</b>	<b>1 024 214</b>	<b>1 022 552</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bredband	47 452	46 710
Överlåtelseavgifter	8 302	12 873
Övriga intäkter	11 633	10 108
<b>Summa</b>	<b>67 387</b>	<b>69 691</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	4 042	630
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 173	1 164
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 663	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 495	1 138
VA & sanitet, installationer	-	4 445
El, installationer	2 560	719
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 119	-
Huskropp	1 601	-
Markytor	928	-
Klottersanering	-	941
<b>Summa</b>	<b>26 581</b>	<b>9 036</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Huskropp, fasad	765 978	-
<b>Summa</b>	<b>765 978</b>	<b>-</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	40 852	40 012
Teknisk förvaltning	80 897	80 368
Besiktningkostnader *	-	12 650
Bevakningskostnader	10 206	6 104
Snöröjning	15 038	-
Förbrukningsmaterial	409	8 482
Övriga utgifter för köpta tjänster **	-	11 860
El	38 203	21 130
Uppvärmning	128 655	101 181
Vatten och avlopp	44 198	40 597
Avfallshantering	30 457	34 241
Försäkringar	10 651	10 795
Systematiskt brandskyddsarbete	3 672	3 427
Hyressättningsavgift	576	576
Kabel-TV	16 262	16 049
Bredband	55 440	55 440
Hyreskostnader	6 965	6 761
<b>Summa</b>	<b>482 481</b>	<b>449 673</b>

\* 2020 avser besiktning av stamreovering.

\*\* 2020 avser filmning och bedömning av status på avlopps-, dagvattenledningar samt samlingsbrunnar.

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Frakter och transporter	246	-
Reklam och PR	-	180
Tele och post	1 725	2 018
Förvaltningskostnader	100 909	96 516
Revision	16 814	15 531
Jurist- och advokatkostnader	6 977	1 098
Bankkostnader	1 481	1 030
IT-tjänster	349	1 359
Övriga externa tjänster	3 750	9 701
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 850	4 750
Övriga externa kostnader	700	1 400
<b>Summa</b>	<b>137 801</b>	<b>133 582</b>

## Not 8 Personalkostnader

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

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	23 800	23 652
<b>Summa</b>	<b>23 800</b>	<b>23 652</b>
Sociala avgifter	7 478	7 430
<b>Summa</b>	<b>31 278</b>	<b>31 082</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	553 815	553 118
Inventarier, maskiner och installationer	2 675	1 560
<b>Summa</b>	<b>556 490</b>	<b>554 678</b>



## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	30 588 698	30 504 948
-Mark	14 944 002	14 944 002
	45 532 700	45 448 950
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 618 912	83 750
	1 618 912	83 750
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>47 151 612</b>	<b>45 532 700</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 097 181	-1 544 063
	-2 097 181	-1 544 063
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-553 814	-553 118
	-553 814	-553 118
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 650 995</b>	<b>-2 097 181</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>44 500 616</b>	<b>43 435 519</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 556 614	28 491 517
Mark	14 944 002	14 944 002
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 000 000</b>	<b>29 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	14 400 000	14 400 000

### Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	26 748	26 748
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>26 748</b>	<b>26 748</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 560	-
	-1 560	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 675	-1 560
	-2 675	-1 560
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 235</b>	<b>-1 560</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>22 513</b>	<b>25 188</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förutbetalda försäkringar	12 497	10 651
Förutbetalda kostnader	26 215	24 369
<b>Summa</b>	<b>38 712</b>	<b>35 020</b>

### Not 13 Kassa och bank

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 454 002	1 491 963
<b>Summa</b>	<b>1 454 002</b>	<b>1 491 963</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	142 216	4 384 316
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 685 830	4 344 998
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 370 568	4 329 944
<b>Summa</b>	<b>14 198 614</b>	<b>13 059 258</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	14 198 614	13 059 258
<b>Summa</b>	<b>14 198 614</b>	<b>13 059 258</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,65 %	2024-10-15	4 308 750	-	45 000	4 263 750
Nordea	1,45 %	2021-10-20	2 159 004	-	2 159 004	-
Nordea	1,50 %	2021-10-20	2 160 000	-	2 160 000	-
Nordea	1,08 %	2027-10-20	4 431 504	-	20 312	4 411 192
Nordea	0,98 %	2025-10-15	-	5 523 672	-	5 523 672
<b>Summa</b>			<b>13 059 258</b>	<b>5 523 672</b>	<b>4 384 316</b>	<b>14 198 614</b>

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

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 278	31 080
Upplupna räntekostnader	19 980	21 233
Förutbetalda intäkter	88 451	71 387
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 800
Upplupna driftskostnader	64 823	53 425
<b>Summa</b>	<b>221 032</b>	<b>192 925</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
<b>Summa Ställda säkerheter</b>	<b>15 900 000</b>	<b>15 900 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Hugo Alfredsson  
Styrelseordförande

Felix Örskov

Linnéa Knöös

Louise Lorentzon

Lars Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Frejs Revisorer

Sebastien Argillet  
Auktoriserad revisor

## Dokument

### Brf Forsstenagatan 2 - Årsredovisning 2021

Antal sidor: 20  
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 08:47AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 625FBE0211D60  
MAJ 12 2022 08:47AM

## Deltagare

Johanna Köre (Skapare)

Hugo Alfredsson (E-Signatur)

Felix Örskov (E-Signatur)







Linnéa Knöös (E-Signatur)

Louise Lorentzon (E-Signatur)

Lars Persson (E-Signatur)

Sebastien Argillet (E-Signatur)

## Registrerade händelser

Apr 20 2022 10:20AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 11 2022 09:17AM	Hugo Alfredsson granskade dokumentet:
Maj 11 2022 09:17AM	 HUGO ALFREDSSON signerade dokumentet
Maj 05 2022 02:03PM	Felix Örskov granskade dokumentet:
Maj 05 2022 02:04PM	 FELIX ÖRSKOV signerade dokumentet
Apr 22 2022 01:03PM	Linnéa Knöös granskade dokumentet:
Apr 22 2022 01:04PM	 Linnéa Birgitta Knöös signerade dokumentet
Apr 22 2022 08:50AM	Louise Lorentzon granskade dokumentet:
Apr 25 2022 01:37PM	 LOUISE LORENTZON signerade dokumentet
Apr 20 2022 10:25AM	Lars Persson granskade dokumentet:
Apr 22 2022 08:51AM	 LARS PERSSON signerade dokumentet
Maj 12 2022 08:47AM	Sebastien Argillet granskade dokumentet:
Maj 12 2022 08:47AM	 Sébastien Hans Maurice Argillet signerade dokumentet
Maj 12 2022 08:47AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 625fbe0211d60 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Forsstenagatan 2

Org.nr 769632-0899

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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. 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 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 Bostadsrättsförening Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med 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

**Frejs Revisorer AB**

---

Sebastien Argillet  
Auktoriserad revisor

## Dokument

### Revisionsberättelse - Brf Forsstenagatan 2

Antal sidor: 5  
Verifikationsdatum: Maj 12 2022 08:54AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION


DOKUMENTNUMMER: 627B54D0B83B3  
MAJ 12 2022 08:54AM

## Deltagare

Johanna Köre (Skapare)

Sebastien Argillet (E-Signatur)

## Registrerade händelser

Maj 11 2022 09:23AM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2022 08:53AM	Sebastien Argillet granskade dokumentet:
Maj 12 2022 08:54AM	 Sébastien Hans Maurice Argillet signerade dokumentet
Maj 12 2022 08:54AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627b54d0b83b3 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

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

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

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

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, 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

