

Årsredovisning
för
Brf Doktor Forselius
757201-7353

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för Brf Doktor Forselius får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, drifts- och räntekostnader samt amorteringar och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera mellan åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-10-03. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Johan Rosén	Ordförande
Anna Lutz	Vice ordförande
Ingrid Bäck	Sekreterare
Tom Kronlöf	Kassör
Anders Henoch	Ledamot
Jonna Ranbrandt	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Johan Nordlund	Suppleant
Evelina Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Rosén, Ingrid Bäck och Anders Henoch.

Evelina Nilsson har avgått under året som suppleant.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Hans Jonasson
Bengt Oddhammar

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Frejs Revisorer

Valberedning

Arne Ahlqvist (hus F)
Barbro Bodor (hus D)
Sofia Idström (hus E)
Torsten Persson (hus B)
Pider Åvall (hus F)
Emma Wahlström (hus F)

Stämmor

Årsstämma hölls 2022-12-05.

Fakta om våra fastigheter

Guldheden 65:8-14, Göteborg. Förvärvade 1956.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.
Tomträttsavtalen för fastigheterna med hus skrivs om 2038.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1956-1960 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1960 respektive 1978-1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 30.121 kvm varav 29.824 kvm utgör lägenhetsyta och 297 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 375 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	49 st
2 rok	0 st
3 rok	7 st
4 rok	284 st
5-6 rok	37 st

Verksamhet i lokalerna

Samlingssal Kristensamfundet	yta 107 kvm
Förskola	216 kvm

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet
Hobbylokal
Bastu
Fastighetsexpedition
Föreningslokal

I källaren till expeditionen finns personalutrymmen, arkiv och en tvättstuga på 25 kvm, som får användas dygnet runt, total yta är 36 kvm.

Det finns ett MC-garage på 68 kvm samt ett garage som används som verkstad av fastighetsteknikern på 66 kvm. Vidare finns inom området 71 garageplatser, arrenderade av en separat garageförening, 166 parkeringsplatser och 53 avgiftbelagda besöksplatser.

Underhåll

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen ligger till grund för reservering till fond för yttre underhåll, planering av underhållsarbete och projekt. Styrelsen har även som ambition att utvärdera ny teknik för att hitta besparingsmöjligheter, nya intäktskällor och förbättrad boendekvalitet. Exempel på dylika utvärderingsprojekt är solceller, individuell mätning och debitering av el och vatten mm. Styrelsen kommer att hålla medlemmarna informerade och delaktiga när något större projekt når konkreta förslag.

Efter tilläggsisolering av fasader och nya fönster har förbrukningen av fjärrvärme minskat med ca 20%, baserat på normalårskorrigerade värden.

Elförbrukningen har minskat med ca 15% jämfört med för ca 5 år sedan genom att bland annat installera energisnåla tvättmaskiner, torktumlare, byte till ledbelysning mm.

Nedanstående underhåll/investeringar har utförts eller planerats.

Utfört underhåll/investeringar	År
Nya källardörrar	2022-2023
Nytt passersystem inkl trygghetskameror	2022-2023
Djuprengöring entrégolv	2022-2023
Omdränering av E-husets västfasad	2022-2023
Ombyggnation av kontorslokal till bostadslägenhet i F-huset	2022-2023
Påbörjat reparation av entrédörrar	2022-2023
Ny energisnål belysning har installerats utomhus	2022-2023
Installation av 32 laddplatser	2022
Ny energisnål belysning har installerats i samtliga entréer	2021
Relining av dagvattenledningar	2021
Uppfräschning av trädgård och utemiljö	2020-2021
Omfogning av tegelväggar på expeditionsbyggnaden	2020-2021
Fortsatt spolning och filmning av	

dagvattenledningar	2019-2021
Ny belysning på parkeringsplatsen	2019-2020
Tilläggsisolering av fasader byte av fönster och reparation av balkonger	2016-2019
Föreningens 12 skyddsrum har åtgärdats efter besiktning	2019-2021

Planerat underhåll/investeringar	År
Fortsatt arbete med olika förslag för vår avfallshantering utvärderas med syfte att hitta en långsiktig lösning	2023-2024
Översyn och upprustning av trädgård och utemiljö fortsätter	2024-2026
Renovering alternativt byte av hissar	2024-2026
Omläggning av tak	2023-2025
Ommålning av svalor i entré- och våningsplan	2023-2024
Fortsatt arbete med reparation/renovering av entrédörrar	2023
Renovering av en bostadslägenhet i B-huset för försäljning	2023-2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Bohus Städ AB
Tele2
TidX Förvaltning AB
Göteborg Energi AB
Göteborgs Stad Kretsloppskontoret
Göteborgs Stad, park och natur
LP Entreprenad
QSEC
Telenor/Ownit
Termogarage nr 23 ek för
TidX Förvaltning AB
TS Fastighetsservice AB
Vinga Hiss
Länsförsäkringar

Leverantör

städning av allmänna utrymmen
kabel-tv
ekonomisk och teknisk förvaltning
fjärrvärme och el
avfallshantering rest- och matavfall
snöröjning och halkbekämpning
snöröjning och halkbekämpning
övervakning energi- och fläktsystem
fibernet och bredband
uthyrning mark för garage
skötsel av mark och grönytor
fastighetsservice och vård av gräsytor
service hissar
Fastighetsförsäkring. Omfattar bl a brand-, vattenlednings-och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar- och rättsskydd samt olycksfall och sanering.
Överlåtelse- och badrumsbesiktningar
Återvinning
Underhåll och service av passersystem och trygghetskameror
Bokningssystem för tvättstugor, bastu och gästlägenhet
Serviceavtal laddpunkter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnader för större underhållsåtgärder under året

Slipning och polering av golv i trapphus, 201 tkr
Renovering av entrédörrar, 74 tkr
Byte och nyinstallation av 2 st torktumlare, 150 tkr
VVC injustering, 105 tkr
Renovering av vändplats och plantering hus A samt stenbeläggning gavel hus B, 107 tkr

Kostnader för nyinvesteringar som gjorts under året

Passersystem, 1.635 tkr
Källardörrar, 812 tkr

Övrig information

Föreningens avtal om hyra av marken (tomträttsavgäld) för fastigheterna med hus löper med samma belopp till år 2038. Avtalet innebär en årlig kostnad med 4.037 tkr. Vad gäller hyran av marken för parkerings- och garageområdet löper avtalet till 2028 med årlig kostnad på 466 tkr.

I och med avtalet med Ownit uppgraderas hastigheten på bredbandet till 1.000 Mbits/1.000 Mbits in/ut (tidigare var hastigheten 100 Mbits/100 Mbits in/ut, Telenor).

I föreningens avgift ingår kostnaden för värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Föreningens ekonomi

I samband med föreningens stora renovering 2016-2019 upptogs lån för merparten av utgifterna. Vid årets slut hade föreningen 140 mkr i fasta lån samt en checkräkningskredit som utnyttjades med 0,2 mkr. Totala lån uppgår till 140,2 mkr. Föregående bokslut uppgick de totala lånen till 142,7 mkr. Genomsnittlig ränta uppgick till c:a 1,55% (1,22%). Styrelsen har generellt bundit lån på längre tid, tre till fem år, för att bättre kunna planera föreningens ekonomi.

I år redovisas ett positivt resultat som till stor del kan förklaras av att utgifter för periodiskt underhåll varit lägre än genomsnittligt periodisk underhåll.

Med anledning av förväntade ökade räntekostnader beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5% från 1 juli 2023.

Under senaste tiden har inflationen stigit kraftigt, elkostnaderna höjts och räntorna har ökat. I vilken grad avgifterna framgent kommer att påverkas beror på hur dessa faktorer utvecklas.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1.589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser har redovisats ovan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 375 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 34 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 617
Tillkommande medlemmar: 65
Avgående medlemmar: 60
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 622

Flerårsöversikt (kr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	764	753	753	753
Lån/m2 bostadsrättsyta	4 694	4 788	5 058	5 326
Elkostnad/m2 totalyta	31	25	16	15
Värmekostnad/m2 totalyta	96	97	96	91
Vattenkostnad/m2 totalyta	26	27	25	22
Kapitalkostnader/m2 totalyta	70	59	62	66
Soliditet (%)	23	22	20	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 443	867	1 555	-189
Nettoomsättning (tkr)	24 877	24 382	24 280	24 200
Räntekänslighet (%)	5,54	5,90	6,20	6,60
Sparande/kr/m2	226	228	236	221

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 29.824 kvm bostäder och 297 kvm lokaler.

Räntekänslighet visar hur mycket avgiften behöver höjas om räntan ökar med 1%-enhet. Allt annat lika.

Sparande är summan av resultat, avskrivningar och kostnader för periodiskt underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 416 618	19 030 367	11 955 832	7 922 668	866 753	41 192 238
Disposition av föregående års resultat:				866 753	-866 753	0
Reservering till fond för yttre underhåll			2 543 000	-2 543 000		0
Ianspråkande från fond för yttre underhåll			-1 504 045	1 504 045		0
Årets resultat					1 442 700	1 442 700
Belopp vid årets utgång	1 416 618	19 030 367	12 994 787	7 750 466	1 442 700	42 634 938

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 750 466
årets vinst	1 442 700
	9 193 166

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 543 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-690 736
i ny räkning överföres	7 340 902
	9 193 166

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	24 876 925	24 382 445
Övriga intäkter		447 090	91 292
		25 324 015	24 473 737
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-15 443 965	-15 847 151
Övriga kostnader	5	-1 231 194	-1 157 406
Personalkostnader	6	-397 830	-319 777
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 611 086	-4 492 622
		-21 684 075	-21 816 957
Rörelseresultat		3 639 939	2 656 780
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 639	720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 198 878	-1 790 747
		-2 197 239	-1 790 027
Resultat efter finansiella poster		1 442 700	866 753
Resultat före skatt		1 442 700	866 753
Årets resultat		1 442 700	866 753

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	185 095 563	187 237 086
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	110 313	132 377
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	866 748	158 905
		186 072 624	187 528 368
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	7 500	7 500
		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		186 080 124	187 535 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 948	8 823
Övriga fordringar	13	119 803	119 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 524 054	1 347 700
		1 647 805	1 475 590
<i>Kassa och bank</i>		40 207	136 687
Summa omsättningstillgångar		1 688 012	1 612 277
SUMMA TILLGÅNGAR		187 768 136	189 148 145

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 446 985	20 446 985
Fond för yttre underhåll	15	12 994 787	11 955 832
		33 441 772	32 402 817
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 750 466	7 922 668
Årets resultat		1 442 700	866 753
		9 193 166	8 789 421
Summa eget kapital		42 634 938	41 192 238
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	80 000 000	100 000 000
Summa långfristiga skulder		80 000 000	100 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	16	209 803	2 745 115
Skulder till kreditinstitut	17	60 000 000	40 000 000
Leverantörsskulder		2 196 599	1 726 546
Aktuella skatteskulder		31 188	0
Övriga skulder		19 111	13 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 676 497	3 470 313
Summa kortfristiga skulder		65 133 198	47 955 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 768 136	189 148 145

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 442 700

866 753

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 611 086

4 492 622

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

6 053 786

5 359 375

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-3 948

-4 144

Förändring av kortfristiga fordringar

-176 354

-26 930

Förändring av leverantörsskulder

470 053

-386

Förändring av kortfristiga skulder

-749 363

612 670

Kassaflöde från den löpande verksamheten

5 594 174

5 940 585

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-3 155 342

-492 221

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-3 155 342

-492 221

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-2 535 312

-7 722 285

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 535 312

-7 722 285

Årets kassaflöde

-96 480

-2 273 921

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

136 687

2 410 608

Likvida medel vid årets slut

40 207

136 687

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Stomme och grund	150
Fasader/balkonger	55/35
Fönster och källardörrar	35
Markanläggningar	30
Maskiner	10
Passersystem /Trygghetskameror	10
Övriga tillkommande komponenter	25-90

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	22 797 690	22 345 008
Årsavgifter lokaler	54 339	53 274
Hyror bostäder	28 259	48 452
Hyror lokaler	208 831	209 748
Hyror garage och parkeringsplatser	1 472 974	1 466 556
Hyror förråd	55 053	56 100
El och värmeintäkter	60 612	38 133
Föreningslokal	38 490	29 200

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	90 373	59 664
Avgift andrahandsuthyrning	7 326	18 660
Gästlägenhet	63 170	57 460
Öresutjämning	-192	190
	24 876 925	24 382 445

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fakturerade kostnader	0	0
Försäkringsersättning	232 500	0
Återbäring försäkringsbolag	29 729	25 415
Övriga intäkter	25 889	65 877
Elstöd	158 972	0
	447 090	91 292

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	837 204	781 950
Fastighetsskötsel gård entreprenad	500 263	344 029
Snöröjning / sandning	319 343	292 027
Städning entreprenad	633 925	619 957
OVK Obl ventilationskontroll	0	0
Hissbesiktning	30 376	46 917
Bevakning	89 608	88 320
Gemensamma utrymmen	6 748	0
Serviceavtal hissar	208 693	208 165
Serviceavtal övriga	104 150	98 312
Förbrukningsmateriel	169 262	185 231
Störningsjour och larm	0	4 860
Brandskydd	31 929	10 394
Fordon	33 438	6 525
	2 964 939	2 686 687

Reparationer

Brf lägenheter	916	102 018
Gemensamma utrymmen	7 825	4 647
Tvättstuga	84 707	27 519
Reparation sophantering/återvinning	24 063	1 596
Bastu / pool	9 432	0
Lås	84 166	57 523
VVS	39 405	109 844
Värmeanläggning / undercentral	41 443	21 384
Ventilation	14 148	46 853
Elinstallationer	68 725	51 980
Tele / kabel-Tv / porttelefon	0	17 643
Hiss	108 793	67 912

Huskropp utvändigt	9 469	19 121
Fönster	0	6 261
Mark / gård / utemiljö	0	23 525
Skador / klotter / utemiljö	46 840	14 231
Lokaler	4 868	0
	544 800	572 057
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	275 119	256 250
Tvättstuga	164 645	48 025
Portlås och källardörrar	0	1 125
VVS	105 000	960 625
Elinstallationer	0	15 523
Mark / gård / utemiljö	145 972	222 497
	690 736	1 504 045
Taxebundna kostnader		
El	933 974	761 930
Värme	2 887 424	2 936 447
Vatten	854 852	815 677
Sophämtning / renhållning	590 458	565 887
	5 266 708	5 079 941
Övriga driftskostnader		
Försäkring	244 963	251 897
Tomträttsavgäld	4 504 969	4 453 379
Bredband / kabel-Tv	540 600	653 566
Övriga fastighetskostnader	40 167	22 444
	5 330 699	5 381 286
Fastighetsskatt		
Fastighetskatt / kommunal avgift	646 083	623 135
	646 083	623 135
	15 443 965	15 847 151

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Juridiska åtgärder	40 625	54 658
Inkassering avgift/hyra	0	2 760
Revisionsarvode extern revisor	39 672	39 875
Förvaltningsarvode	885 249	808 130
Administration	6 440	7 028
Korttidsinventarier	17 595	19 784
Konsultarvoden	95 773	31 880
Överlåtelsebesiktningar	78 464	125 082
Bostadsrätterna SV Ek förening	12 530	18 450
Övriga kostnader	54 846	49 759
	1 231 194	1 157 406

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	171 780	171 780
Valberedning	2 270	535
Föreningsrevisor	7 100	7 100
Ersättning särskilda uppdrag	137 272	75 386
Kostnadsersättningar	70	292
	318 492	255 093
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	79 338	64 684
	79 338	64 684
Totala ersättningar och sociala kostnader	397 830	319 777

Not 7 Avskrivningar

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Stomme och grund	342 924	342 922
Yttertak	101 804	101 805
Fasader/Balkonger	2 398 760	2 398 761
Fönster/dörrar och portar	1 254 488	1 254 486
Styr och övervakning, el	203 608	203 609
Stamledningar VA	61 700	61 700
Värmesystem	31 324	31 325
Markanläggningar	67 588	67 587
Hissar	0	0
Maskiner	22 064	22 062
Laddstationer	33 459	8 365
Porttelefonsystem	81 764	0
Källardörrar	11 603	0
	4 611 086	4 492 622

Not 8 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	245 501 700	245 168 384
Inköp	2 447 499	333 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 949 199	245 501 700
Ingående avskrivningar	-58 264 614	-53 794 054
Årets avskrivningar	-4 589 022	-4 470 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 853 636	-58 264 614
Utgående redovisat värde	185 095 563	187 237 086
Taxeringsvärden byggnader	350 870 000	351 161 000
Taxeringsvärden mark	422 329 000	422 329 111

	773 199 000	773 490 111
Bostäder	768 000 000	768 000 000
Lokaler	5 199 000	5 490 111
	773 199 000	773 490 111

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	220 625	220 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 625	220 625
Ingående avskrivningar	-88 248	-66 186
Årets avskrivningar	-22 064	-22 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 312	-88 248
Utgående redovisat värde	110 313	132 377

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 769 933	1 769 933
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 769 933	1 769 933
Ingående avskrivningar	-1 769 933	-1 769 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 769 933	-1 769 933
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	158 905	0
Lägenhet 355	20 514	
Utgifter för nytt passersystem	-83 451	83 451
Ombyggnad av lokal till lägenhet	770 780	75 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	866 748	158 905
Utgående redovisat värde	866 748	158 905

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar Riksbyggen	7 500	7 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 500	7 500
Utgående redovisat värde	7 500	7 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	114 840	119 067
Kortfristig fordran hos leverantör	4 963	0
	119 803	119 067

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkring	146 985	136 628
Kabel TV	52 498	47 298
Tomträttsavgäld	1 242 720	1 009 357
Bredband	43 732	113 453
Övriga förutbetalda kostnader	1 729	15 000
Övriga upplupna intäkter	36 390	25 964
	1 524 054	1 347 700

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	11 955 832	10 405 742
Reservering enligt stämmobeslut	2 543 000	2 543 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 504 045	-992 910
	12 994 787	11 955 832

Not 16 Checkräkningskredit

	2023-06-30	2022-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	-8 000 000	-12 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	209 803	2 745 115

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2023-06-30	2022-06-30	2023-06-30	
SEB		20.000.000	0	
SEB	1,17%	20.000.000	20.000.000	2024-02-28
SEB	0,81%	20.000.000	20.000.000	2024-06-28
Stadshypotek	0,91%	20.000.000	20.000.000	2026-09-30
Stadshypotek	1,34%	10.000.000	10.000.000	2023-10-30
Stadshypotek	3,49%	0	20.000.000	2028-01-30
Stadshypotek	1,34%	10.000.000	10.000.000	2023-10-30
Stadshypotek	4,08%	20.000.000	20.000.000	2028-06-30
Nordea	2,36%	20.000.000	20.000.000	2025-03-31
		140.000.000	140.000.000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			60.000.000	
Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			140.000.000	

–

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
El och fjärrvärme	150 326	152 852
Ränta	167 732	159 632
Avgifter och hyror	2 027 067	1 920 900
Tomträttsavgäld	0	663 236
Underhåll skyddsrum	0	205 000
Sophämtning	54 283	49 374
VA	75 804	72 115
Övrigt	201 285	247 204
	2 676 497	3 470 313

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	163 001 700	163 001 700
	163 001 700	163 001 700

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Johan Rosén
Ordförande

Tom Kronlöf

Anders Henoeh

Ingrid Bäck

Jonna Ranbrandt

Anna Lutz

Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB

Bengt Oddhammar
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius

Org.nr 757201-7353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Doktor Forselius för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023-06-30 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 på fel, och att

lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Doktor Forselius för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättnings skyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Frejs Revisorer AB

Bengt Oddhammar
Internrevisor

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN ROSÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Rosén

Johan Rosén
johan@guldrosen.se

2023-10-30 07:50:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

TOM KRONLÖF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOM KRONLÖF

Tom Kronlöf
tomj.kronlof@gmail.com

2023-10-30 19:16:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANDERS HENOCH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Henocho

Anders Henocho
anders.henocho@gmail.com

2023-10-30 23:15:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

INGRID BÄCK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Bäck

Ingrid Bäck
ingrid_back1986@yahoo.se

2023-10-31 13:24:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JONNA RANBRANDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonna Ranbrandt

Jonna Ranbrandt
jonna.ranbrandt@gmail.com

2023-10-31 15:59:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ANNA LUTZ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-31 17:17:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Ida Lutz

Datum

Anna Lutz

lutz.anna.ida@gmail.com

Leveranskanal: E-post

HANS JONASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-31 17:22:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS JONASSON

Datum

Hans Jonasson

hjn@frejs.se

Leveranskanal: E-post

BENGT ODDHAMMAR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-10-31 18:29:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT ODDHAMMAR

Datum

Bengt Oddhammar

boddhammar@gmail.com

Leveranskanal: E-post