

Årsredovisning
för
Brf Doktor Forselius
757201-7353

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för Brf Doktor Forselius får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Allmänt 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 över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048. Större underhåll/investeringar kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen. Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus mot ersättning upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

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 Nordlund	Ordförande
Anna Lutz	Vice ordförande
Jonna Ranbrandt	Sekreterare
Marika Wennermark	Kassör
Ingrid Bäck	Ledamot
Emil Lavér	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Kawan Ruhani Mardoch	Suppleant
Tom Kronlöf	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Nordlund, Emil Lavér, Ingrid Bäck och Kawan Ruhani Mardokh.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer
Erik Sönegård	Ordinarie Intern	

Valberedning

Maria Ahlqvist (hus C)
Moa Bjerhem-Viklund (hus E)
Torsten Persson (hus B)
Isabella Gottberg (hus F)
Emma Wahlström (hus F)

Stämmor

Årsstämma hölls 2024-12-02.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan.

Guldheden 65:8-14, Göteborgs kommun. 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 29.884 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 378 lägenheter samt 1 lokal med bostadsrätt. Föreningen innehar också 1 lägenhet med hyresrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok 49 st
2 rok 0 st
3 rok 8 st
4 rok 285 st
5-6 rok 37 st

Verksamhet i lokalerna

	yta
Samlingssal Kristensamfundet	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.

Föreningen har 161 parkeringsplatser, antalet platser har minskat med 5 stycken till följd av breddning vid ommålning av linjer. 32 av dessa platser är utrustade med elstolpar för laddning. Det finns också 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 och återvinning frånluft. Styrelsen kommer att hålla medlemmarna informerade och delaktiga när något större projekt når konkreta förslag.

Nedanstående underhåll/investeringar har utförts eller planeras.

Utfört underhåll/investeringar	År
Installation IMD individuell mätning av el i lgh	2024-2025
Målning utsida/fönster samlingslokal	2024-2025
Målning av trapphus på varje våningsplan	2023-2024
Renovering av bostadslägenhet för försäljning	2023-2024
Nya källardörrar	2022-2023
Nytt passersystem inkl trygghetskameror	2022-2023
Djuprengöring entrégolv	2022-2023
Omdränering av E-husets västfasad	2022-2023
Ombyggnation av lokal 6016 till bostadslägenhet i F-huset	2022-2024
Påbörjat reparation av entrédörrar	2023-2024
Ny energisnål belysning har installerats utomhus	2021
Installation av 32 laddplatser	2022
Ny energisnål belysning har installerats i samtliga entréer	2021
Relining av dagvattenledningar	2021
Uppfräschning av trädgård och utemiljö	2020-2023
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
Översyn och upprustning av trädgård och utemiljö fortsätter	2024-2026
Renovering alternativt byte av hissar	2025-2031
Omläggning av tak och ev intallation av solceller	2025-2030
Bredda P-platser	2025-2026
Nya elbilsplatser	2025-2026

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
Vägen ut
TS Fastighetsservice AB
Vinga Hiss
Länsförsäkringar

Inspector
Renova AB
Locksafe
Boka Tvätttid
Energi & Design AB

Leverantör

städning av allmänna utrymmen
kabel-tv
ekonomisk och teknisk förvaltning
fjärrvärme och el
avfallshantering rest- och matavfall samt va
snöröjning och halkbekämpning
snöröjning och halkbekämpning
övervakning energi- och fläktssystem
fibernät och bredband
uthyrning mark för garage
skötsel av mark och grönytor
fastighetsservice
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

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 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 räkenskapsperiodens slut hade föreningen 140 mkr i fasta lån. Totala lånestocken uppgår till 140 mkr liksom föregående räkenskapsår. Genomsnittlig ränta uppgick till c:a 3,46% (2,66%). Styrelsen har generellt bundit lån på längre tid, tre till fem år, för att bättre kunna planera föreningens ekonomi. Under räkenskapsåret tecknades lånen på kortare tider 1-3 år med tanke på förväntade räntesänkningar framgent.

I år redovisas ett bättre resultat än budget. Detta kan förklaras av att utgifter för periodiskt underhåll varit lägre än genomsnittligt periodiskt underhåll

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från 1 juli 2025.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1.724 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: 378 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 41 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 619

Tillkommande medlemmar: 63

Avgående medlemmar: 57

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 625

Flerårsöversikt (kr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	814	805	764	753
Lån/m2 bostadsrättsyta	4 685	4 648	4 694	4 788
Elkostnad/m2 totalyta	46	21	31	25
Värmekostnad/m2 totalyta	107	110	96	97
Vattenkostnad/m2 totalyta	39	33	26	27
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	192	164	153	149
Kapitalkostnader/m2 totalyta	161	115	70	59
Soliditet (%)	24,88	22,73	22,71	21,78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-114	-43	1 443	867
Nettoomsättning	27 398	26 034	24 877	24 366
Räntekänslighet (%)	5,69	6,00	5,54	5,90
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	177	226	228
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,16	91,72	93,95	91,52

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.

Under året infördes IMD varför elkostnaden per kvm ökar avsevärt.

Årets förlust

Det negativa resultat för räkenskapsåret 2024-2025 kan främst förklaras av ökade räntekostnader.

Förlusten påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

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	14 847 051	7 340 902	-43 300	42 591 638
Fsg av 2 st lägenheter	5 656	5 294 344				5 300 000
Disposition av föregående års resultat:				-43 300	43 300	0
Reservering till fond för yttre underhåll			2 543 000	-2 543 000		0
Ianspråkande från fond för yttre underhåll			-722 381	722 381		0
Årets resultat					-113 801	-113 801
Belopp vid årets utgång	1 422 274	24 324 711	16 667 670	5 476 983	-113 801	47 777 837

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 476 983
årets förlust	-113 801
	5 363 182

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	2 543 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-239 450
i ny räkning överföres	3 059 632
	5 363 182

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

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	27 398 071	26 034 209
Övriga intäkter		232 916	132 834
		27 630 987	26 167 043
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-16 676 479	-16 390 674
Övriga kostnader	5	-1 423 911	-1 369 552
Personalkostnader	6	-352 776	-341 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 683 124	-4 653 857
		-23 136 290	-22 755 300
Rörelseresultat		4 494 697	3 411 743
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70 234	1 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 678 732	-3 456 193
		-4 608 498	-3 455 043
Resultat efter finansiella poster		-113 801	-43 300
Resultat före skatt		-113 801	-43 300
Årets resultat		-113 801	-43 300

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	179 989 079	181 795 777
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	66 177	88 245
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	168 976	2 378 248
		180 224 232	184 262 270
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		180 224 232	184 262 270
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		240 004	0
Övriga fordringar	13	35 927	29 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 837 607	1 615 974
		2 113 538	1 645 293
<i>Kassa och bank</i>		9 712 062	1 505 290
Summa omsättningstillgångar		11 825 600	3 150 583
SUMMA TILLGÅNGAR		192 049 832	187 412 853

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 746 985	20 446 985
Fond för yttre underhåll	15	16 667 670	14 847 051
		42 414 655	35 294 036
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 476 983	7 340 902
Årets resultat		-113 801	-43 300
		5 363 182	7 297 602
Summa eget kapital		47 777 837	42 591 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	120 000 000	100 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	100 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	20 000 000	40 000 000
Leverantörsskulder		829 770	1 722 812
Aktuella skatteskulder		105 655	46 605
Övriga skulder		123 937	227 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 212 633	2 824 672
Summa kortfristiga skulder		24 271 995	44 821 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 049 832	187 412 853

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-113 801

-43 300

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 683 124

4 653 857

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

4 569 323

4 610 557

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-240 004

3 948

Förändring av kortfristiga fordringar

-228 242

-1 436

Förändring av leverantörsskulder

-893 042

-473 787

Förändring av kortfristiga skulder

343 822

371 607

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 551 857

4 510 889

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-645 085

-2 843 503

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

7 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-645 085

-2 836 003

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser

5 656

0

Upplåtelseavgifter

5 294 344

0

Amortering av lån

0

-209 803

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

5 300 000

-209 803

Årets kassaflöde

8 206 772

1 465 083

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 505 290

40 207

Likvida medel vid årets slut

9 712 062

1 505 290

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:

Föreningen har ändrat avskrivningsplan till 15 år avseende Passersystem.

Stomme och grund	150
Fasader/balkonger	55/35
Fönster och källardörrar	35
Markanläggningar	30
Maskiner	10
Passersystem /Trygghetskameror	15
Övriga tillkommande komponenter	25-90

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	24 511 950	23 930 910
Årsavgifter lokaler	82 198	70 406
Hyror lokaler	237 158	218 213
Hyror garage och parkeringsplatser	1 521 768	1 494 678
Hyror förråd	48 000	48 000
El och värmeintäkter	807 903	97 224
Föreningslokal	38 050	31 100
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 548	68 498
Avgift andrahandsuthyrning	40 784	21 007
Gästlägenhet	82 550	54 050
Öresutjämning	162	123
	27 398 071	26 034 209

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Försäkringsersättning	188 850	70 000
Återbäring försäkringsbolag	16 266	26 745
Övriga intäkter	27 800	36 089
	232 916	132 834

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	969 640	846 170
Fastighetsskötsel gård entreprenad	481 691	490 493
Snöröjning / sandning	293 750	321 160
Städning entreprenad	642 955	680 672
Hissbesiktning	26 392	29 713
Bevakning	30 641	45 878
Obl ventilationskontroll	14 332	0
Serviceavtal hissar	223 615	210 418
Serviceavtal övriga	160 266	47 158
Förbrukningsmateriel	108 626	93 156
Brandskydd	68 879	17 990
	3 020 787	2 782 808

Reparationer

Brf lägenheter	43 124	398 272
Gemensamma utrymmen	2 750	67 650
Tvättstuga	70 330	119 083
Reparation sophantering/återvinning	0	0
Bastu / pool	0	17 063
Lås	79 948	70 633
VVS	79 039	103 076
Värmeanläggning / undercentral	43 748	67 059
Ventilation	190 621	51 062
Elinstallationer	198 446	127 847
Tele / kabel-Tv / porttelefon	3 701	1 394
Hiss	184 938	134 263
Huskröpp utvändigt	55 876	147 176
Fönster	12 303	6 336
Mark / gård / utemiljö	84 573	120 315
Skador / klotter / utemiljö	0	26 329
Lokaler	54 132	0
	1 103 529	1 457 558

Periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen		0
Gemensamma utrymmen	95 050	0
VVS	0	107 090
Tvättstuga	86 900	0
Mark / gård / utemiljö	0	282 289
Byggnad (trapphus)	0	333 003
Ventilation	57 500	0
	239 450	722 382

Taxebundna kostnader

El	1 384 622	638 370
Värme	3 216 852	3 313 557
Vatten	1 174 086	996 469
Sophämtning / renhållning	480 237	518 560
	6 255 797	5 466 956

Övriga driftskostnader

Försäkring	276 696	281 142
Tomträttsavgäld	4 504 152	4 504 152
Bredband / kabel-Tv	495 594	485 998
Övriga fastighetskostnader	47 222	24 807
Självrisk	2 500	0
	5 326 164	5 296 099

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt / kommunal avgift	730 752	664 871
	730 752	664 871

16 676 479 16 390 674

Not 5 Övriga kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Juridiska åtgärder	0	0
Externa revisionskostnader	45 906	43 166
Förvaltningsarvode	998 640	958 642
Administration	1 307	19 375
Korttidsinventarier	20 335	18 728
Konsultarvoden	196 696	150 066
Överlåtelsebesiktningar	88 203	102 166
Bostadsrätterna SV Ek förening	7 752	14 195
Övriga kostnader	65 072	63 214
	1 423 911	1 369 552

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	169 419	173 162
Valberedning	21 500	0
Föreningsrevisor	0	7 100
Ersättning särskilda uppdrag	84 470	94 809
	275 389	275 071
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	77 387	66 147
	77 387	66 147
Totala ersättningar och sociala kostnader	352 776	341 218

Not 7 Avskrivningar

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Stomme och grund	383 914	342 924
Yttertak	0	101 808
Fasader/Balkonger	2 398 776	2 398 776
Fönster/dörrar och portar	1 254 492	1 254 492
Styr och övervakning, el	227 090	203 616
Stamledningar VA	61 704	61 704
Värmesystem	31 332	31 332
Markanläggningar	67 596	67 596
Maskiner	22 068	22 068
Laddstationer	33 459	33 459
Porttelefonsystem	109 019	109 019
Källardörrar	27 074	27 063
Trapphusmålning	66 600	0
	4 683 124	4 653 857

Not 8 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	249 281 202	247 949 199
Årets inköp/omklassificering från pågående nyanläggning	2 854 358	1 332 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 135 560	249 281 202
Ingående avskrivningar	-67 485 425	-62 853 636
Årets avskrivningar	-4 661 056	-4 631 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 146 481	-67 485 425
Utgående redovisat värde	179 989 079	181 795 777
Taxeringsvärden byggnader	402 354 000	350 870 000
Taxeringsvärden mark	277 360 000	422 329 000
	679 714 000	773 199 000
Bostäder	671 806 000	768 000 000
Lokaler	7 908 000	5 199 000
	679 714 000	773 199 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	220 625	220 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 625	220 625
Ingående avskrivningar	-132 380	-110 312
Årets avskrivningar	-22 068	-22 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 448	-132 380
Utgående redovisat värde	66 177	88 245

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
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

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 378 248	866 748
Installation för IMD	-159 750	159 750
Takomläggning	0	168 977
Lägenhet 355	-1 149 446	1 128 931
Ombyggnad av lokal till lägenhet 379	-900 076	53 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 976	2 378 248
Utgående redovisat värde	168 976	2 378 248

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar Riksbyggen	0	7 500
Försäljningar		-7 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	35 927	29 319
Kortfristig fordran hos leverantör		0
	35 927	29 319

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Försäkring	156 032	145 220
Kabel TV	56 694	55 799
Tomträttsavgäld	1 242 720	1 242 720
Bredband	43 848	43 732
Uppl försäkringsersättning	0	70 000
Övriga förutbetalda kostnader	41 906	50 874
Övriga upplupna intäkter	0	7 629
Upplupen intäkt el enligt IMD	296 407	
	1 837 607	1 615 974

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början	14 847 051	12 994 787
Reservering enligt stämmobeslut	2 543 000	2 543 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-722 381	-690 736
	16 667 670	14 847 051

Not 16 Checkräkningskredit

	2025-06-30	2024-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	-4 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2025-06-30	2024-06-30	2025-06-30	ändringsdag
SEB	3,67%	20.000.000	20.000.000	2027-02-28
SEB	4,10%	20.000.000	20.000.000	2027-10-28
Stadshypotek	0,91%	20.000.000	20.000.000	2026-09-30
Stadshypotek	3,49%	20.000.000	20.000.000	2028-01-30
Stadshypotek	2,70%	0	20.000.000	2029-06-30
Stadshypotek	4,08%	20.000.000	20.000.000	2028-06-30
Stadshypotek	3,66%	20.000.000	0	2025-06-30
Nordea	2,36%	20.000.000	0	2025-03-31
Nordea	2,50%	0	20.000.000	2026-03-31
		140.000.000	140.000.000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			20.000.000	
Om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till			140.000.000	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
El och fjärrvärme	238 148	164 932
Ränta	262 702	181 072
Avgifter och hyror	2 434 126	2 129 936
Sophämtning	39 653	34 093
VA	104 027	86 903
Övrigt	133 977	227 736
	3 212 633	2 824 672

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
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 Nordlund
Ordförande

Anna Lutz

Marika Wennermark

Jonna Ranbrandt

Ingrid Bäck

Emil Lavér

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

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB

Erik Sönegård
Internrevisor

Deltagare

TIDX FÖRVALTNING AB 556743-8345 Sverige

JONNA RANBRANDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonna Ranbrandt

Jonna Ranbrandt

jonna.ranbrandt@gmail.com

2025-11-07 13:59:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.238.23.132

JOHAN NORDLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN NORDLUND

Johan Nordlund

johan.nordlund@nordlund-co.se

2025-11-07 13:04:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.109.191

EMIL LAVÉR Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL LAVÉR

Emil Lavér

laver.emil@gmail.com

2025-11-07 12:58:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.224.15

INGRID BÄCK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGRID BÄCK

Ingrid Bäck

ingrid_back1986@yahoo.se

2025-11-12 09:44:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 178.78.224.136

ANNA LUTZ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Ida Lutz

Anna Lutz

lutz.anna.ida@gmail.com

2025-11-07 17:51:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.247.31.147

ERIK SÖNEGÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Verner Abraham
Sönegård

Erik Sönegård

erik_sonegard@hotmail.com

2025-11-12 23:21:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 163.116.168.118

HANS JONASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS JONASSON

Hans Jonasson

hjn@frejs.se

2025-11-13 07:48:19 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.252.209.68

MARIKA WENNERMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marika Wennermark

Marika Wennermark

wsr@wennermark.se

2025-11-07 14:31:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 37.247.31.226

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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2024-06-30 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 revisionssed 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 revisorssed 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 misstag.

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 2024-07-01 - 2025-06-30 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 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. 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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

Erik Sönegård
Internrevisor

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Deltagare

TIDX FÖRVALTNING AB 556743-8345 Sverige

ERIK SÖNEGÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Verner Abraham
Sönegård

Erik Sönegård
erik_sonegard@hotmail.com

2025-11-12 23:24:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 163.116.168.118

HANS JONASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANS JONASSON

Hans Jonasson
hjn@frejs.se

2025-11-13 07:47:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 80.252.209.68