

Årsredovisning 2019



Brf Forsgården

www.forsgarden.bostadsraterna.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre 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 under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

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

Styrelsen

Per Allansson	Ledamot
Tommy Claesson	Ledamot
Hans Egneus	Ledamot
Margareta Gunnard	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot

Liv Berit Albinsson	Suppleant
Birgitta Nyström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liv Berit Albinsson, Per Allansson, Margareta Gunnard, Birgitta Nyström och Bengt Westberg.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Sigvardsson

Ordinarie Extern

Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Stina Gabrielsson
Kjell Lund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors1:338	1:388	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

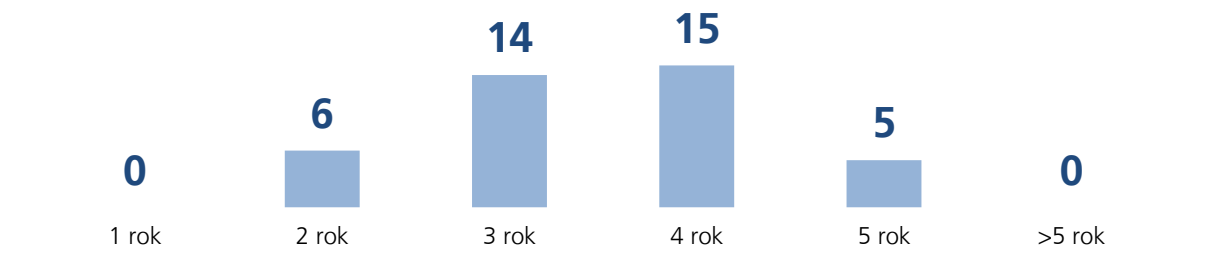
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 m², varav 3 615 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen

Kommentar

Gemensamhetslokal, kök, bastu och tvättstuga.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av vissa fönster och burspråk	2019
Byte av panna i föreningslokalen	2019

Planerat underhåll	År
Nytt tak på föreningslokalen	2020
Byte av entré- och carportsbelysning	2020
Påbörja byte av värmepannor	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Farmartjänst
Kabel TV	Telenor
EL	Varbergs Energi
Serviceavtal värmepannor och el	Walter Hansson Elab
Bredband	Telia Öppen Fiber
Avfallshantering	Ragn Sells

Föreningens ekonomi

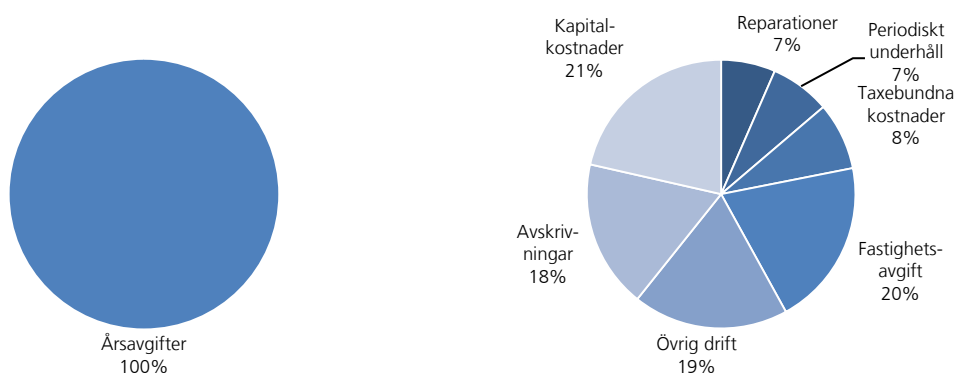
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	731 224	669 856
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 624 665	2 735 988
Finansiella intäkter	33	21
Minskning kortfristiga fordringar	186 164	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	568 254
	2 810 862	3 304 263
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	975 389	1 113 154
Finansiella kostnader	343 075	359 210
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	304 100
Ökning av kortfristiga fordringar	0	187 751
Minskning av långfristiga skulder	1 128 680	1 278 680
Minskning av kortfristiga skulder	533 889	0
	2 981 033	3 242 895
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	561 053	731 224
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-170 171	61 368

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Runt årsskiftet 2018/2019 genomförde styrelsen den sedvanliga lägenhetsbesiktningen. Tre lag av styrelseledamöter gick runt i husen och pratade med medlemmarna, fel och brister noterades för senare åtgärd.

Som vanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst. Under våren krattade vi bort kvarvarande löv, vi sopade upp vinterns grus, städade i föreningslokalen och i soprummen, sanden i sandlådorna grävdes om, vi krattade och sådde nytt gräs vid stora rutschbanan, husen med radonventiler fick nya filter. Och slutligen fick Helge, vår uggle-maskot, komma fram ur sitt vinteride. Under hösten krattade vi upp sommarens löv, klippte häckar och buskar, städade i soprummen och i föreningslokalen, rensade brunnar, vi tvättade våra flaggstänger. Och Helge fick krypa in i sitt vinteride igen.

En hel del har behövt repareras under året. Som vanligt handlade det om värmepannor som gått sönder. Under 2019 har vi reparerat 14 pannor. Värmepannan i föreningslokalen gick sönder och visade sig vara bortom räddning, så den fick bytas. Även vår elektriska gräsklippare gav upp och ersattes med två nya klippare, en flygande och en på land med drivning på hjulen. I tre av våra hus har vi reparerat värme-element. I tvättstugan har vi reparerat avfuktaren i ett av torkrummen.

Under våren har vi låtit underhållsmåla en del fönster och ett stort antal burspråk. Även garantimålning av ett antal byggnadsdetaljer genomfördes. Det handlade om rostgenomslag på smide i carportar, ventiler och elskåp samt spikkratrar på några gavlar.

På föreningsstämman i juni godkändes att var och en som så önskar, får sätta upp solceller på sitt tak. Under året har fyra medlemmar utnyttjat denna möjlighet. Det är planerat att även föreningslokalen skall få solceller på taket.

För att underlätta parkering i våra carportar har några frivilliga i föreningen målat hjälplinjer. Även hjälplinjerna på besöksparkeringarna har bättrats på.

I slutet på året upptäcktes fuktläckage från radonfläkten på vinden i ett av våra hus. Efter kontroll av samtliga hus med radonfläkt upptäcktes ytterligare ett hus med samma problem. Enligt installatören är den troliga orsaken kondens och åtgärdas med bättre isolering. Inga ytterligare skador har upptäckts till följd av läckaget.

Under budgetarbetet i november konstaterade styrelsen att vi har ett stort underhållsbehov de närmaste åren. Trots det har styrelsen bedömt det möjligt att låta månadsavgiften vara oförändrad under 2020.

Föreningens största lån på 10 miljoner kronor lades om i oktober. I samband med det lyckades vår kassör omförhandla räntan från 1,89% till 0,69%. Den nya räntesatsen gäller i tre år.

Föreningen deltar som tidigare aktivt i Granssamverkan tillsammans med polisen och kommunen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	705	705	742
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 010	8 322	8 676	8 861
Elkostnad/m ² totalyta	17	13	12	10
Vattenkostnad/m ² totalyta	2	1	1	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	95	99	124	153
Soliditet (%)	19	16	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 022	992	652	898
Nettoomsättning (tkr)	2 625	2 548	2 548	2 682

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 501 000	0	0	3 501 000
Fond för yttre underhåll	3 901 843	820 000	0	3 081 843
S:a bundet eget kapital	7 402 843	820 000	0	6 582 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 497 181	-820 000	991 845	-1 669 026
Årets resultat	1 022 270	1 022 270	-991 845	991 845
S:a ansamlad förlust	-474 911	202 270	0	-677 181
S:a eget kapital	6 927 932	1 022 270	0	5 905 662

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 022 270
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-677 181
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-820 000
summa balanserat resultat	-474 911

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	116 002
att i ny räkning överförs	-358 909

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 624 665	2 548 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	187 751
Summa rörelseintäkter		2 624 665	2 735 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-832 910	-916 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 592	-142 443
Personalkostnader	Not 6	-52 887	-54 494
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 964	-271 800
Summa rörelsekostnader		-1 259 353	-1 384 954
RÖRELSERESULTAT		1 365 312	1 351 034
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 075	-359 210
Summa finansiella poster		-343 042	-359 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 022 270	991 845
ÅRETS RESULTAT		1 022 270	991 845

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	35 638 645	35 922 609
Summa materiella anläggningstillgångar	35 638 645	35 922 609
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 638 645	35 922 609
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	480 850	497 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	187 751
Summa kortfristiga fordringar	480 850	685 693
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	83 559	235 051
Summa kassa och bank	83 559	235 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	564 410	920 745
SUMMA TILLGÅNGAR	36 203 055	36 843 354

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 901 843	3 081 843
Summa bundet eget kapital		7 402 843	6 582 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 497 181	-1 669 026
Årets resultat		1 022 270	991 845
Summa fritt eget kapital		-474 911	-677 181
SUMMA EGET KAPITAL		6 927 932	5 905 662
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	28 677 375	29 806 055
Summa långfristiga skulder		28 677 375	29 806 055
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	278 680	278 680
Leverantörsskulder		35 260	608 058
Skatteskulder		29 667	27 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	254 141	217 594
Summa kortfristiga skulder		597 748	1 131 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 203 055	36 843 354

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	143år	143år
Fiberinstallation	25år	25år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 624 688	2 548 240
Öresutjämning	-23	-3
	2 624 665	2 548 237

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	187 751
Övriga intäkter	0	0
	0	187 751

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	30 938
	Snöröjning/sandning	22 853	20 968
	Myndighetstillsyn	5 832	0
	Gemensamma utrymmen	1 313	-820
	Gård	89	739
	Förbrukningsmateriel	6 355	11 889
	Fordon	4 000	3 000
		40 442	66 714
	Reparationer		
	Tvättstuga	895	0
	VVS	5 022	25 455
	Värmeanläggning/undercentral	48 053	41 186
	Elinstallationer	2 200	0
	Huskropp utvändigt	0	2 725
	Tak	0	10 506
	Fasad	0	4 190
	Mark/gård/utemiljö	0	6 720
	Vattenskada	50 000	231 251
		106 170	322 033
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	56 328	0
	Fasad	59 674	0
		116 002	0
	Taxebundna kostnader		
	El	60 107	47 801
	Vatten	6 320	3 146
	Sophämtning/renhållning	61 065	47 590
	Grovsopor	3 887	8 203
		131 379	106 740
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 349	59 774
	Kabel-TV	50 107	48 476
		116 456	108 250
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	322 460	312 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	832 910	916 217
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 532
	Revisionsarvode extern revisor	12 288	21 188
	Föreningskostnader	388	28 359
	Fritids- och trivselkostnader	0	503
	Förvaltningsarvode	63 688	62 350
	Administration	2 081	2 391
	Korttidsinventarier	2 389	1 239
	Konsultarvode	3 448	19 671
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 310	5 210
		89 592	142 443

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 502	45 570
	Kostnadsersättningar	0	151
	Sociala kostnader	6 385	8 773
		52 887	54 494
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	271 800	271 800
	Förbättringar	12 164	0
		283 964	271 800
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 600 448	41 296 348
	Nyanskaffningar	0	304 100
	Utgående anskaffningsvärde	41 600 448	41 600 448
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 677 839	-5 406 039
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 964	-271 800
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 961 803	-5 677 839
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 638 645	35 922 609
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 638 000	30 638 000
	Taxeringsvärde mark	26 400 000	26 400 000
		57 038 000	57 038 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 038 000	57 038 000
		57 038 000	57 038 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 770	1 770
	Klientmedel hos SBC	477 494	496 172
	Fordringar kreditfakturer	1 587	0
	OBS konto	0	0
		480 850	497 942

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkringsersättning	0	187 751	
		0	187 751	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	3 081 843	2 717 547	
	Reservering enligt stadgar	820 000	796 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-431 704	
	Vid årets slut	3 901 843	3 081 843	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	ändringsda
			2018-12-31	g
	Swedbank	1,060 %	5 696 695	2022-04-25
	Swedbank	1,018 %	5 595 563	Rörligt
	Swedbank	0,800 %	6 875 954	2020-08-25
	Swedbank	1,018 %	787 843	Rörligt
	Swedbank	0,690 %	10 000 000	2022-09-23
	Summa skulder till kreditinstitut		28 956 055	30 084 735
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-278 680	-278 680
			28 677 375	29 806 055
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 562 000 kr.			
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	37 918 000	37 918 000	
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Ränta	42 290	22 081	
	Avgifter och hyror	211 851	195 513	
		254 141	217 594	
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Under närmaste femårsperioden planeras byte av entré- och carportsbelysning, byte av tak på föreningslokalen, påbörja utbyte av värmepannor, samt fasadmålning av husen och carportarna			

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 17/2 2020



Per Allansson
Ledamot



Tommy Claesson
Ledamot



Hans Egneus
Ledamot



Margareta Gunnard
Ledamot



Bengt Westberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 2 2020



Mikael Sigvardsson
Extern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsgården
Org.nr. 716408-2872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2019. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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 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 misstag, 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/2 2020

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 624 591	2 624 688	2 624 591
Öresutjämning	0	-23	0
Övriga intäkter	21 300	0	0
	2 645 891	2 624 665	2 624 591
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-4 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-22 853	-25 000
Myndighetstillsyn	-6 000	-5 832	-5 700
Gemensamma utrymmen	-1 000	-1 313	-2 000
Gård	-3 000	-89	-2 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-6 355	-4 000
Fordon	0	-4 000	0
	-44 000	-40 442	-51 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-895	0
VVS	0	-5 022	0
Värmeanläggning/undercentral	-55 000	-48 053	-40 000
Elinstallationer	0	-2 200	0
Tak	0	0	-50 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-3 000
Vattenskada	0	-50 000	0
	-80 000	-106 170	-113 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	-29 875	0	0
Värmeanläggning	0	-56 328	0
Elinstallationer	-91 250	0	0
Huskropp utvändigt	0	0	-58 250
Tak	-126 000	0	0
Fasad	0	-59 674	0
Mark/gård/utemiljö	-35 850	0	0
	-282 975	-116 002	-58 250
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-60 107	-50 000
Vatten	-5 000	-6 320	-5 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-61 065	-44 000
Grovsopor	-8 000	-3 887	-8 000
	-124 000	-131 379	-107 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-70 000	-66 349	-60 000
Kabel-TV	-54 000	-50 107	-52 000
	-124 000	-116 456	-112 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-330 960	-322 460	-322 480
	-330 960	-322 460	-322 480

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	0	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 288	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-388	-1 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-63 688	-63 000
Administration	-3 000	-2 081	-3 000
Korttidsinventarier	0	-2 389	0
Konsultarvode	0	-3 448	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 310	-6 000
	-92 000	-89 592	-88 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 300	-46 502	-46 500
Bilersättning skattefri	0	0	-200
Kostnadsersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-6 385	-9 000
	-56 300	-52 887	-56 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-271 800	-271 800	-284 000
Förbättringar	-29 275	-12 164	0
	-301 075	-283 964	-284 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 435 310	-1 259 353	-1 193 130
RÖRELSERESULTAT	1 210 581	1 365 312	1 431 461
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	33	0
Låneräntor	-243 215	-343 021	-412 636
Övriga räntekostnader	0	-54	0
	-243 215	-343 042	-412 636
RESULTAT	967 366	1 022 270	1 018 825

Brf Forsgården underhållsplan

2019-11-01

Alla uppskattade kostnader i 2012 års penningvärde
 Generell entreprenadindexuppräknig fr o m år 2018
 Årlig omföring till Ufond (före indexuppräknig)

2,5%
 701 tkr

Belopp i tkr	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Ingående saldo Ufond	3 082	3 786	4 341	5 196	6 069	6 577	2 999	556	1 044	2 005	2 982	3 935	3 523	4 554	5 602	6 667	7 704	8 805	5 555	2 679	3 090	3 520	4	1 210	2 433	3 674
Omföring till Ufond	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701
Indexuppräknig kr	119	137	154	172	189	207	224	242	259	277	294	312	329	347	365	382	400	417	435	452	470	487	505	522	540	557
Summa omföring till Ufond	820	838	855	873	890	908	925	943	960	978	995	1 013	1 030	1 048	1 066	1 083	1 101	1 118	1 136	1 153	1 171	1 188	1 206	1 223	1 241	1 258

Planerat underhåll

45000 Fastighet förbättring																											
45100 Hyreslägenhet																											
45200 Lokaler																											
45206 Förskola																											
45300 Gemensamma utr																											
45340 Tvättstuga		-25										-25											-25				
45350 Sophantering/återv.																											
45360 Vind																											
45370 Källare																											
45383 Bastu																											
45391 Entré/Trapphus																											
45393 Lås																											
45400 Installationer																											
45410 VVS																											
45411 Stambyte																											
45420 Värmeanläggning	-48				-301	-376	-451	-338								-338	-376	-451	-414								
45430 Ventilation																											
45440 Elinstallationer		-76																									
45450 Tele/TV/Kabel-TV																											
45500 Huskropp utvändigt						-2 400	-2 100									-2 400	-2 100										
45510 Tak		-105																								-2 750	
45520 Fasad	-51																										
45530 Fönster/dörrar						-658						-961															
45600 Mark/Gård/Utemiljö		-30				-30					-30					-30						-30					
45700 Garage/bilplatser																											-30
Summa	-99	-237			-301	-3 464	-2 551	-338			-30	-986			-30	-2 738	-2 476	-451	-444	-2 775						-30	
Indexuppräknig %	17,0%	19,5%	22,0%	24,5%	27,0%	29,5%	32,0%	34,5%	37,0%	39,5%	42,0%	44,5%	47,0%	49,5%	52,0%	54,5%	57,0%	59,5%	62,0%	64,5%	67,0%	69,5%	72,0%	74,5%	77,0%	79,5%	
Indexuppräknig kr	-17	-46			-81	-1 022	-816	-117			-13	-439			-16	-1 629	-1 535	-291	-297	-1 929						-24	
Summa omföring från Ufond	-116	-283			-382	-4 486	-3 368	-455			-43	-1 425			-46	-4 368	-4 011	-742	-741	-4 704						-54	
Utgående saldo Ufond	3 786	4 341	5 196	6 069	6 577	2 999	556	1 044	2 005	2 982	3 935	3 523	4 554	5 602	6 667	7 704	8 805	5 555	2 679	3 090	3 520	4	1 210	2 433	3 674	4 878	

Belysning entré och carport

Nya dörrar

Nya fönster