

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2010 och 2040.
- 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 att sänkas.

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 Rhodin	Ordförande
Liv Berit Albinsson	Ledamot
Astrid Margareta Gunnard	Ledamot
Birgitta Nyström	Ledamot
Bengt Erik Westberg	Ledamot

Susanne Eriksson	Suppleant
Monica Åkesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Sigvardsson	Ordinarie Extern	Adact Revisorer & Konsulter AB
--------------------	------------------	--------------------------------

Valberedning

Hans Egnéus
Kjell Lund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-28.

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

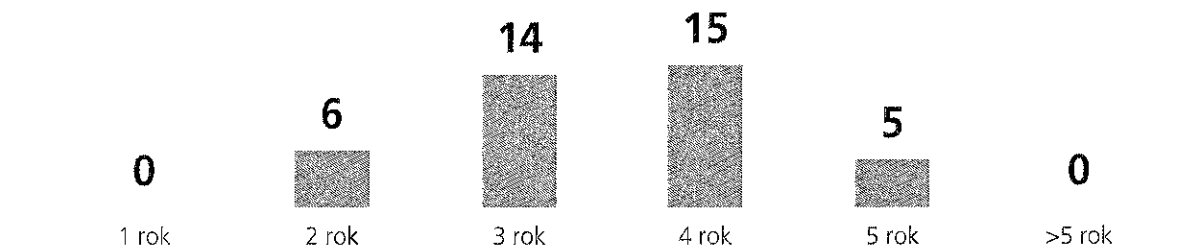
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.
Värdeåret är 1990.

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

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 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av tvättmaskin i tvättstuga	2021
Ny entré- och carportsbelysning	2020
Nytt papptak föreningslokalen	2020
Installation av solceller	2020
Byte av panna i föreningslokalen	2019
Målning av vissa fönster och burspråk	2019
Fiberinstallation	2018
Nya altandörrar	2017
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Radonmätning	2016
Ny stolpbelysning	2015

Planerat underhåll	År
Påbörja byte av värmepannor	2023
Fasadmålning	2024

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
Service värmepannor och el	Walter Hansson Elab
Bredband	Telia Öppen Fiber
Avfallshantering	Ragn Sells

Föreningens ekonomi

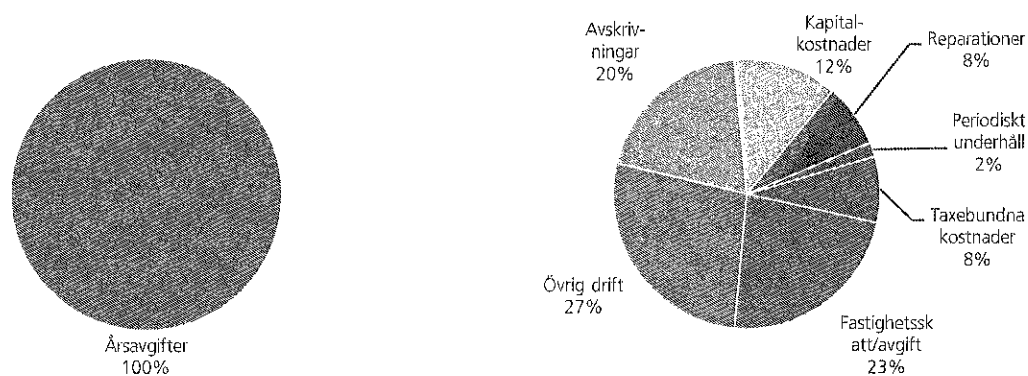
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	473 074	573 732
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 497 052	2 627 052
Finansiella intäkter	186	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 035
Ökning av kortfristiga skulder	78 457	0
	2 575 695	2 630 102
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	985 737	1 181 295
Finansiella kostnader	186 147	247 160
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	140 000
Ökning av kortfristiga fordringar	1 558	0
Minskning av långfristiga skulder	830 000	1 119 360
Minskning av kortfristiga skulder	0	42 945
	2 003 442	2 730 760
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 045 326	473 074
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	572 253	-100 658

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens sedvanliga lägenhetsbesiktning genomfördes inte under 2021 p g a pandemin.

Som vanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst. På grund av pandemin kunde vi dessvärre inte ha gemensam korv- och kaffestund på vårstäddagen, men på hösten samlades vi åter för en fikastund.

Under våren krattade vi bort kvarvarande löv, vi sopade upp vinterns grus, städade i föreningslokalen och soprummen, sanden i sandlådorna grävdes om och Helge, vår ugglemaskot, fick komma fram ur sitt vinteride.

Under hösten krattade vi upp sommarens löv, klippte häckar och buskar, städade i föreningslokalen och soprummen och rensade brunnar. Sedan fick Helge krypa in i sitt vinteride igen.

Vi har också anlitat en entreprenör som utfört trädbeskäring och häckklippning.

I början av augusti beställde vi en container för uppsamlande av häckklipp och trädgårdsavfall, något som verkar vara uppskattat bland medlemmarna.

I början av mars lät vi besikta våra lekplatser med avseende på säkerhet. Vi fick en rad anmärkningar som åtgärdats under året. Vi har bl. a rivit trappan och byggt ny sandlåda vid rutschkanan, flyttat lekstugan vid föreningslokalen och renoverat gungställningen.

Entusiastiska medlemmar byggt en ny lekstuga vid rutschkanan.

En hel del har behövt repareras under året. Som vanligt handlar det om värmepannor som gått sönder. Under 2021 har vi reparerat 12 st pannor.

Vi har också reparerat ett förråd och en takhuv på föreningslokalen.

I december installerade vi en ny, stor tvättmaskin i tvättstugan. Nu återstår en uppfräschning av lokalen.

Våra solceller på föreningslokalens tak har under året producerat 7000 kWh av vårt totala behov på 22 000 kWh. Anläggningen har bidragit positivt till föreningens ekonomi.

Styrelsen har, efter förfrågningar från medlemmar, under hösten/vintern utrett installation av elbilsladdare. Anbud har inkommit och styrelsen kommer att presentera ett förslag för kommande stämma att ta ställning till.

Årets föreningsstämma blev, precis som 2020, en poströstningsstämma med närvaro av enbart ordförande, sekreterare och två rösträknare/justerare.

Under budgetarbetet konstaterade styrelsen att föreningen har stora kostnader för underhåll de närmaste åren. De stora posterna som planeras är byte av värmepannor (2023-2026), nya dörrar (2024) och målning av fasader (2024-2025). Vi avsätter årligen närmare 900 tkr för att finansiera dessa och andra kostnader enligt vår underhållsplan, som sträcker sig till 2040.

Trots det stora underhållsbehovet har styrelsen bedömt det möjligt att sänka månadsavgiften med 3 %. Sänkningen orsakas av lägre räntekostnader och att vi inte längre behöver avsätta pengar för att minska ansamlad underskott. Vi har en ekonomi i balans. För den långsiktiga planeringen arbetar styrelsen med en 5-årsbudget.

Föreningens största lån på knappt 12 Mkr lades om i slutet av september. Den nya räntesatsen blev fortsatt låg:: 0,47%. Räntan gäller i ett år.

Föreningen deltar som tidigare aktivt i Grannsamverkan med polisen och Kungsbacka kommun.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	690	726	726	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 471	7 700	8 010	8 322
Elkostnad/m ² totalyta	11	9	17	13
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	1	2	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	68	95	99
Soliditet (%)	24	22	19	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 034	911	1 022	992
Nettoomsättning (tkr)	2 497	2 627	2 625	2 548

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	5 184 621	852 000	-305 220	4 637 841
S:a bundet eget kapital	8 685 621	852 000	-305 220	8 138 841
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-846 541	-852 000	1 216 368	-1 210 909
Årets resultat	1 034 390	1 034 390	-911 148	911 148
S:a fritt eget kapital	187 848	182 390	305 220	-299 761
S:a eget kapital	8 873 469	1 034 390	0	7 839 080

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 034 390
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-852 000
summa balanserat resultat	187 849

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

24 551
212 400

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 496 849	2 627 052
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203	0
Summa rörelseintäkter		2 497 052	2 627 052
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-833 479	-1 034 627
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 406	-92 061
Personalkostnader	Not 6	-56 852	-54 608
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 964	-287 464
Summa rörelsekostnader		-1 276 701	-1 468 759
RÖRELSERESULTAT		1 220 351	1 158 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		186	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 147	-247 160
Summa finansiella poster		-185 961	-247 145
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 034 390	911 148
ÅRETS RESULTAT		1 034 390	911 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	
	35 200 217	35 491 181
Summa materiella anläggningstillgångar	35 200 217	35 491 181
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 200 217	35 491 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	260	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientnedel	Not 9	
	1 031 409	470 741
Summa kortfristiga fordringar	1 031 669	470 741
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	15 537	2 654
Summa kassa och bank	15 537	2 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 047 206	473 396
SUMMA TILLGÅNGAR	36 247 423	35 964 577

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	5 184 621	4 637 841
Summa bundet eget kapital		8 685 621	8 138 841
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-846 541	-1 210 909
Årets resultat		1 034 390	911 148
Summa ansamlad förlust		187 848	-299 761
SUMMA EGET KAPITAL		8 873 469	7 839 080
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	15 696 695
Summa långfristiga skulder		0	15 696 695
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 006 695	12 140 000
Leverantörsskulder		82 989	34 047
Skatteskulder		16 317	19 920
Övriga skulder		23 458	21 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	244 495	213 341
Summa kortfristiga skulder		27 373 954	12 428 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 247 423	35 964 577

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	143år	143år
Fiberinstallation	25år	25år
Solceller	20år	20år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 493 458	2 624 688
Elintäkter	3 380	2 386
Öresutjämning	11	-22
	2 496 849	2 627 052

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	203	0
	203	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 250	0
	Snöröjning/sandning	53 723	12 100
	Myndighetstillsyn	0	26 941
	Gemensamma utrymmen	7 813	0
	Gård	19 718	12 463
	Serviceavtal	1 040	0
	Förbrukningsmateriel	6 650	5 570
	Fordon	4 000	0
		114 194	57 074
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	5 875	0
	VVS	3 621	0
	Värmeanläggning/undercentral	31 523	51 635
	Ventilation	18 158	21 226
	Huskropp utvändigt	0	19 979
	Mark/gård/utemiljö	53 272	0
	Garage/parkering	0	4 567
		112 449	97 407
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	97 311
	Tak	0	125 996
	Mark/gård/utemiljö	24 551	81 913
		24 551	305 220
	Taxebundna kostnader		
	El	39 584	33 549
	Vatten	4 113	5 329
	Sophämtning/renhållning	63 516	65 800
	Grovsopor	8 033	9 981
		115 246	114 659
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 248	75 969
	Kabel-TV	0	50 838
	Bredband	51 285	0
		129 533	126 807
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	337 506	333 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	833 479	1 034 627

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	919
	Tele- och datakommunikation	732	400
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	13 500
	Föreningskostnader	0	438
	Styrelseomkostnader	0	125
	Fritids- och trivselkostnader	525	389
	Förvaltningsarvode	66 044	64 684
	Administration	5 007	6 026
	Korttidsinventarier	1 055	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 480	5 420
	OBS konto	0	160
		95 406	92 061

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 602	47 299
	Kostnadsersättningar	64	0
	Sociala kostnader	9 186	7 309
		56 852	54 608
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	271 800	271 800
	Förbättringar	19 164	15 664
		290 964	287 464
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 740 448	41 600 448
	Nyanskaffningar	0	140 000
	Utgående anskaffningsvärde	41 740 448	41 740 448
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 249 267	-5 961 803
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 964	-287 464
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 540 231	-6 249 267
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 200 217	35 491 181
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 012 000	30 638 000
	Taxeringsvärde mark	45 600 000	26 400 000
		82 612 000	57 038 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 612 000	57 038 000
		82 612 000	57 038 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	650	-1 265
	Klientmedel hos SBC	429 668	470 419
	Fordringar	970	0
	Fordringar kreditfakturor	0	1 587
	Räntekonto hos SBC	600 121	0
		1 031 409	470 741

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	4 637 841	3 901 843
	Reservering enligt stadgar	852 000	852 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-305 220	-116 002
	Vid årets slut	5 184 621	4 637 841

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,060 %	5 696 695	5 696 695	2022-04-25
	Swedbank	0,690 %	10 000 000	10 000 000	2022-09-23
	Handelsbanken	0,470 %	11 310 000	12 140 000	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 006 695	27 836 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 006 695	-12 140 000	
			0	15 696 695	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 206 695 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 918 000	37 918 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	21 635	21 635
	Avgifter och hyror	201 805	191 706
	Snöröjning	17 207	0
	Värmeanläggning	3 848	0
		244 495	213 341

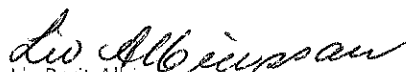
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Om stämman godkänner installeras elbilsladdare under 2022.
	Byte av värmepannor planeras att utföras etappvis 2023-2026.
	Målning av fasader planeras att utföras etappvis 2024-2025.

Styrelsens underskrifter

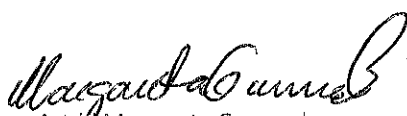
Kungsbacka den 24 / 5 2022



Per Rhodin
Ordförande



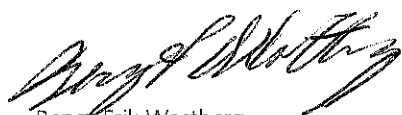
Liv Berit Albinsson
Ledamot



Astrid Margareta Gunnard
Ledamot



Birgitta Nyström
Ledamot



Bengt Erik Westberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor