



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Forsgården, Kungsbacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors1:338	1990	Kungsbacka

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990

Värdeåret är 1990

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 608 kvm. Byggnadernas totalyta är 3615 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Rhodin	Ordförande
Bengt Westberg	Styrelseledamot
Jakob Rantanen	Styrelseledamot
Liv Albinsson	Styrelseledamot
Sointu Persson	Styrelseledamot
Henrik Wennerholm	Suppleant
Susanne Eriksson	Suppleant

### Valberedning

Hans Egnéus

Kjell Lund, sammankallande

### Firmateckning

Firman tecknas av Per Rhodin, Bengt Westerberg och Jakb Rantanen, minst två i förening.

## Revisorer

Mikael Sigvardsson    Revisor    Adact Revisorer och Konsulter AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-20. Avtal angående TV/bredband.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Tilläggsisolering av vindar
- 2022 ● Installation av laddboxar
- 2021 ● Byte av tvättmaskin i tvättstuga
- 2020 ● Nytt papptak föreningslokalen  
Ny entré- och carportsbelysning  
Installation av solceller
- 2019 ● Byte av panna i föreningslokalen  
Målning av vissa fönster och burspråk
- 2018 ● Fiberinstallation
- 2017 ● Nya altandörrar
- 2016 ● Radonmätning  
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2015 ● Ny stolpbelysning

## Planerade underhåll

- 2026 ● Byte av ytterdörrar  
Påbörja fasadmålning
- 2025 ● Påbörja byte av värmepannor

## Avtal med leverantörer

Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Farmartjänst
Kabel-TV	Telenor
Elhandel	Varberg Energi

Service värmepannor och el	Walter Hansson Elab
Bredband	Telia Öppen fiber
Avfallshantering	RagnSells

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsens sedvanliga lägenhetsbesiktning genomfördes inte under 2022. I stället fick medlemmarna fylla i en enkät.

Som vanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst med gemensam korv- och kaffestund.

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

Under hösten klippte vi häckar och buskar, städade i föreningslokalen och soprummen samt ordnade pingisturnering. Sedan fick Helge krypa in i sitt vinteride igen.

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

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

En hel del har behövt repareras under året. Som vanligt handlar det om värmepannor som gått sönder. Under 2023 har vi reparerat 15 pannor.

Våra solceller på föreningslokalens tak har under året producerat 6300 kWh av vårt totala behov på c:a 23 000 kWh. Anläggningen har bidragit positivt till föreningens ekonomi.

Årets föreningsstämma hölls 23 maj.

En extra stämma hölls 20 juni. Där togs beslut om TV- och bredbandsavtal. Avtal är tecknat med Bahnhof/Allente på 7 år med start 1 aug 2024.

I början av året genomförde vi radonmätning i nio lägenheter. Inga hälsofarliga värden uppmättes.

Under hösten har vi tilläggsisolerat våra vindar.

Under budgetarbetet konstaterade styrelsen att det försämrade ränteläget i kombination med stora kostnader för underhåll de närmaste åren gör det nödvändigt med en kraftig höjning av avgiften åren 2024–2025 för att behålla vår ekonomi i balans. De stora underhållsposterna som planeras är byte av värmepannor (2025–2028), nya dörrar (2026) och målning av fasader (2026–2027). Vi avsätter årligen närmare 900 tkr för att finansiera dessa och andra kostnader enligt vår underhållsplan, som sträcker sig till 2040. För den långsiktiga planeringen arbetar styrelsen med en 5-årsbudget.

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

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 8%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 653 673	2 429 995	2 496 849	2 627 052
Resultat efter fin. poster	-93 336	510 895	1 034 390	911 148
Soliditet (%)	26	26	24	22
Yttre fond	6 806 420	6 064 070	5 184 621	4 637 841
Taxeringsvärde	82 612 000	82 612 000	82 612 000	57 038 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 244	7 230	7 471	7 700
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 230	7 230	7 471	7 700
Sparande per kvm totalyta, kr	172	272	373	416
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	25	11	9
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	5	1	1	1
Energikostnad per kvm totalyta, kr	30	26	12	11
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	1,49	-	-
Räntekänslighet (%)	9,86	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 25 660 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 501 000	-	-	3 501 000
Fond, yttre underhåll	6 064 070	-180 650	923 000	6 806 420
Balanserat resultat	-691 601	691 545	-923 000	-923 056
Årets resultat	510 895	-510 895	-93 336	-93 336
<b>Eget kapital</b>	<b>9 384 364</b>	<b>0</b>	<b>-93 336</b>	<b>9 291 028</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-56
Årets resultat	-93 336
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-923 000
<b>Totalt</b>	<b>-1 016 392</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	411 503
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-604 889</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 653 673	2 429 995
Övriga rörelseintäkter	3	34 554	396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 688 227</b>	<b>2 430 391</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 331 097	-1 027 959
Övriga externa kostnader	9	-111 148	-155 528
Personalkostnader	10	-68 786	-49 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 194	-290 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 815 224</b>	<b>-1 524 211</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>873 003</b>	<b>906 180</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 714	3 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-980 053	-398 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-966 339</b>	<b>-395 285</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-93 336</b>	<b>510 895</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-93 336</b>	<b>510 895</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	31 951 693	32 241 253
Markanläggningar	13	2 668 000	2 668 000
Maskiner och inventarier	14	180 491	0
Pågående projekt		0	400 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 800 184</b>	<b>35 309 253</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 800 184</b>	<b>35 309 253</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 920	6 010
Övriga fordringar	15	825	297 418
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 745</b>	<b>303 428</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	589
SBC klientmedel i SHB		1 094 304	774 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 094 304</b>	<b>774 813</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 103 049</b>	<b>1 078 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 903 233</b>	<b>36 387 494</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll		6 806 420	6 064 070
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 307 420</b>	<b>9 565 070</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-923 056	-691 601
Årets resultat		-93 336	510 895
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 016 393</b>	<b>-180 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 291 027</b>	<b>9 384 364</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 440 000	20 440 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 440 000</b>	<b>20 440 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 696 695	5 696 695
Leverantörsskulder		32 510	472 227
Skatteskulder		43 306	30 317
Övriga kortfristiga skulder		31 939	21 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	367 756	342 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 172 206</b>	<b>6 563 130</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 903 233</b>	<b>36 387 494</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>873 003</b>	<b>906 180</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	304 194	290 964
	<b>1 177 197</b>	<b>1 197 144</b>
Erhållen ränta	13 714	3 250
Erlagd ränta	-948 414	-321 936
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>242 497</b>	<b>878 458</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 084	-4 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-422 564	422 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-182 151</b>	<b>1 296 254</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	204 875	-400 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>204 875</b>	<b>-400 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-870 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>-870 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>22 724</b>	<b>26 254</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 071 580</b>	<b>1 045 326</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 094 304</b>	<b>1 071 580</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Forsgården, Kungsbacka har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,7 - 10 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 9 287 kr per enhet.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 624 184	2 418 643
El	26 670	8 320
Pantsättningsavgift	1 575	3 140
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämnning	-69	-107
<b>Summa</b>	<b>2 653 673</b>	<b>2 429 995</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 956	0
Övriga intäkter	21 598	396
<b>Summa</b>	<b>34 554</b>	<b>396</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	22 500	49 750
Myndighetstillsyn	0	12 030
Gårdkostnader	5 914	0
Gemensamma utrymmen	1 130	0
Snöröjning/sandning	31 287	20 613
Förbrukningsmaterial	0	5 451
<b>Summa</b>	<b>60 831</b>	<b>87 844</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	1 498	0
Dörrar och lås/porttele	5 465	1 200
VVS	0	15 311
Värmeanläggning/undercentral	114 728	58 609
Fönster	0	19 407
Mark/gård/utemiljö	0	1 863
Vattenskada	22 222	0
<b>Summa</b>	<b>143 913</b>	<b>96 390</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	68 140
Vind	289 503	0
Värmeanläggning	122 000	61 910
Ventilation	0	50 600
<b>Summa</b>	<b>411 503</b>	<b>180 650</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	89 746	89 109
Vatten	18 681	4 651
Sophämtning/renhållning	75 368	67 704
Grovsopor	8 412	9 229
<b>Summa</b>	<b>192 207</b>	<b>170 693</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	96 284	83 725
Bredband	58 905	53 697
Fastighetsskatt	371 480	354 960
Korr. fastighetsskatt	-4 026	0
<b>Summa</b>	<b>522 643</b>	<b>492 382</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	625
Tele- och datakommunikation	1 578	1 141
Revisionsarvoden extern revisor	19 500	17 088
Fritids och trivselkostnader	2 431	663
Föreningskostnader	825	1 275
Förvaltningsarvode enl avtal	69 450	67 499
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	4 940	996
Administration	2 662	5 258
Konsultkostnader	0	55 423
Bostadsrätterna Sverige	5 560	5 560
<b>Summa</b>	<b>111 148</b>	<b>155 528</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	55 424	41 022
Arbetsgivaravgifter	13 362	8 738
<b>Summa</b>	<b>68 786</b>	<b>49 760</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	979 455	396 710
Dröjsmålsränta	52	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	546	0
Övriga räntekostnader	0	1 825
<b>Summa</b>	<b>980 053</b>	<b>398 535</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	39 072 448	38 932 448
Årets inköp	0	140 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>39 072 448</b>	<b>39 072 448</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 831 195	-6 540 231
Årets avskrivning	-289 560	-290 964
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 120 755</b>	<b>-6 831 195</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 951 693</b>	<b>32 241 253</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 012 000	37 012 000
Taxeringsvärde mark	45 600 000	45 600 000
<b>Summa</b>	<b>82 612 000</b>	<b>82 612 000</b>



<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 668 000	2 668 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>2 668 000</b>	<b>2 668 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 668 000</b>	<b>2 668 000</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Inköp	195 125	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>195 125</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-14 634	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-14 634</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>180 491</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	825	651
Klientmedel	0	296 767
<b>Summa</b>	<b>825</b>	<b>297 418</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2024-01-02	4,91 %	5 696 695	
Handelsbanken	2024-09-30	3,69 %	10 000 000	
Handelsbanken	2025-09-30	3,85 %	10 440 000	
<b>Summa</b>			<b>26 136 695</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			15 696 695	5 696 695

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 136 695 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	0	20 273
Uppl kostn räntor	129 873	98 234
Förutbet hyror/avgifter	237 883	224 342
<b>Summa</b>	<b>367 756</b>	<b>342 849</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	37 918 000	37 918 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbacka

---

Bengt Westberg  
Styrelseledamot

---

Jakob Rantanen  
Styrelseledamot

---

Liv Albinsson  
Styrelseledamot

---

Per Rhodin  
Ordförande

---

Sointu Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Adact Revisorer och Konsulter AB  
Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

## 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upphöra med 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor