

Brf Forsgården  
Årsredovisning 2013





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 2006-09-12 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun     |
|----------------------|---------|------------|
| Fors 1:338           | 1:388   | Kungsbacka |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen el.

#### Byggnadsår och ytor

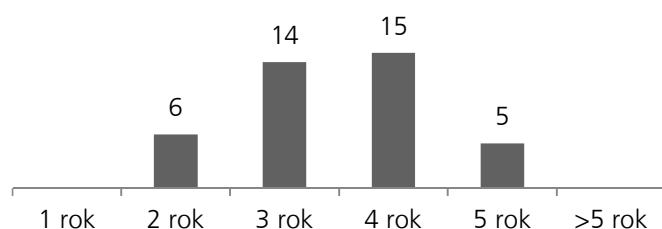
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 m<sup>2</sup>, varav 3 615 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen

#### Kommentar

Gemensamhetslokal och tvättstuga.

#### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

| Utfört underhåll                       | År          |
|--|-------------|
| Rengöring och försegling av tak.       | 2012        |
| Ommålning, renovering av fasader       | 2012 - 2013 |
| Planerat underhåll                     | År          |
| Markarbeten                            | 2014        |
| Tvättmaskiner                          | 2015        |
| OVK, obligatorisk ventilationskontroll | 2016        |
| Tak på gemensamhetslokal               | 2016        |

### Förvaltning

| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Lägenhetsförteckning  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Snöröjning            | Farmartjänst                        |
| Kabel TV              | Tele 2                              |
| EL                    | Varbergs Energi                     |
| Serviceavtal EI       | Walter Hansson Elab                 |

### Medlemmar

Medlemslägenheter: 40 st.  
Överlåtelse under året: 6 st.

### Styrelsen

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Tommy Claesson                      | Ledamot               |
| Emma Wijk Westin                    | Ledamot               |
| Bengt Westberg                      | Ledamot               |
| Ingrid Andersson                    | Ledamot               |
| Kjell Lund                          | Ledamot               |
| Henrik Bergh                        | Suppleant             |
| Teija Ruhanen                       | Suppleant             |
| PricewaterhouseCoopers i Sverige AB | Revisor               |
| Jessica Kristina Gårdmo             | Huvudansvarig revisor |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

|                         |                  |              |
|-------------------------|------------------|--------------|
| Jessica Kristina Gårdmo | Ordinarie Extern | Öhrlings PwC |
|-------------------------|------------------|--------------|

### Valberedning

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Stina Gabrielsson | Sammankallande |
| Adam Nilsson      |                |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

### Verksamhetsberättelse 2013

Föreningen har under året ägt och förvaltat fastigheten Fors 1:338. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten och ett antal övriga möten. Det finns 40 lägenheter i föreningen och samtliga är uthyrda. Styrelsen har genomfört den obligatoriska kontrollbesiktningen av föreningens lägenheter.

En ommålning av lägenheterna och andra byggnader har slutförts under 2013. I samband med målningen har skadad panel m.m. bytts ut. Altandörrar, fönster och liknande som kärvat har åtgärdats med hjälp av snickare. Städ dagar har genomförts på våren och hösten, med stor uppslutning från medlemmarna. Föreningens hemsida <http://forsgarden.bostadsrattarna.se/> har fått en ny struktur. Ett fastprisavtal för el har tecknats med Varbergs Energi.

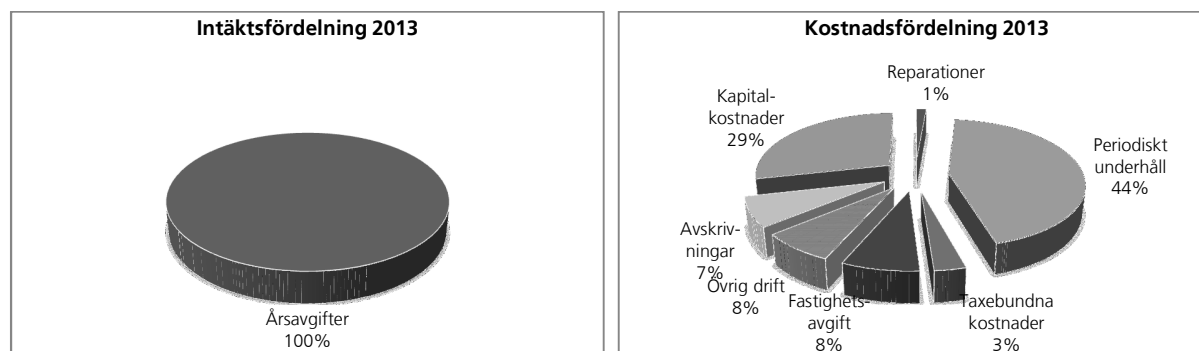
## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-01-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 m<sup>2</sup> bostäder.

| Nyckeltal                                | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 758   | 728   | 728   | 728   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 9 796 | 9 612 | 8 885 | 8 982 |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 287   | 306   | 294   | 266   |

### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|   |                   |
|---|-------------------|
| årets resultat  | -892 200          |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -1 069 266        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar        | -123 606          |
| <b>summa balanserad ansamlad förlust</b>                        | <b>-2 085 073</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

123 606  
**-1 961 467**

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

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                    |       | <b>2013</b>       | <b>2012</b>       |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>            |       |                   |                   |
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                 |       |                   |                   |
| Årsavgifter                               | Not 1 | 2 741 298         | 2 633 340         |
| Övriga rörelseintäkter                    |       | 3 638             | 31                |
|   |       | <b>2 744 936</b>  | <b>2 633 371</b>  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                |       |                   |                   |
|   | Not 2 |                   |                   |
| Fastighetskostnader                       |       | -17 855           | -37 688           |
| Reparationer                              |       | -48 822           | -61 818           |
| Periodiskt underhåll                      |       | -1 611 406        | -3 409 806        |
| Taxebundna kostnader                      |       | -115 817          | -118 915          |
| Övriga driftskostnader                    |       | -91 776           | -88 440           |
| Fastighetsavgift                          |       | -282 960          | -269 315          |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader |       | -115 958          | -216 834          |
| Personalkostnader                         |       | -44 300           | -44 408           |
| Avskrivningar                             |       | -271 800          | -271 800          |
|   |       | <b>-2 600 694</b> | <b>-4 519 023</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    |       | <b>144 241</b>    | <b>-1 885 653</b> |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>   |       |                   |                   |
| Ränteintäkter                             |       | 262               | 6 709             |
| Räntekostnader                            |       | -1 036 704        | -1 105 425        |
|   |       | <b>-1 036 442</b> | <b>-1 098 715</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                     |       | <b>-892 200</b>   | <b>-2 984 368</b> |

| <b>BALANSRÄKNING</b>                    | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                   |                   |
| Byggnader och mark                      | Not 3             |                   |
|   | 36 977 509        | 37 249 309        |
|   | <b>36 977 509</b> | <b>37 249 309</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>36 977 509</b> | <b>37 249 309</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |                   |                   |
| Övriga fordringar                       | 970               | 929               |
| Förutbetalda kostnader                  | Not 4             |                   |
|   | 60 652            | 58 083            |
|   | <b>61 622</b>     | <b>59 012</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |                   |                   |
| Kassa, PlusGiro och bank                | 73 374            | 0                 |
| SBC klientmedel i SHB                   | 343 318           | 325 948           |
|   | <b>416 692</b>    | <b>325 948</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>478 314</b>    | <b>384 960</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 | <b>37 455 823</b> | <b>37 634 269</b> |



| <b>BALANSRÄKNING</b>                                |       | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |       |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 5 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |       | 3 501 000         | 3 501 000         |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 6 | 123 606           | 2 048 823         |
|   |       | <b>3 624 606</b>  | <b>5 549 823</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                             |       |                   |                   |
| Ansamlad förlust                                    |       | -1 192 872        | -133 721          |
| Årets resultat                                      |       | -892 200          | -2 984 368        |
|   |       | <b>-2 085 073</b> | <b>-3 118 089</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |       | <b>1 539 533</b>  | <b>2 431 734</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Checkräkningskredit                                 | Not 7 | 0                 | 1 435 113         |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 8 | 35 275 162        | 33 209 357        |
|   |       | <b>35 275 162</b> | <b>34 644 470</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 8 | 136 439           | 103 564           |
| Leverantörsskulder                                  |       | 78 614            | 74 652            |
| Skatteskulder                                       |       | 26 704            | 16 744            |
| Övriga kortfristiga skulder                         |       | 19 799            | 19 905            |
| Upplupna kostnader                                  | Not 9 | 146 050           | 134 489           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |       | 233 522           | 208 712           |
|   |       | <b>641 128</b>    | <b>558 066</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |       | <b>37 455 823</b> | <b>37 634 269</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |       |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar                      | Not 8 | 37 918 000        | 37 918 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |       | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

|                      | 2013 | 2012  |
|----------------------|------|-------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b> |      |       |
| Byggnader            | 0,7% | 0,7 % |

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

| <b>Not 1</b>                 | 2013             | 2012             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b> |                  |                  |
| Årsavgifter                  | 2 741 298        | 2 633 340        |
|                              | <b>2 741 298</b> | <b>2 633 340</b> |

| <b>Not 2</b>                  | 2013          | 2012          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>    |               |               |
| <b>Fastighetskostnader</b>    |               |               |
| Fastighetsskötsel beställning | 0             | 995           |
| Snöröjning/sandning           | 15 713        | 24 170        |
| Gård                          | 0             | 11 263        |
| Förbrukningsmateriel          | 2 142         | 1 260         |
|                               | <b>17 855</b> | <b>37 688</b> |

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Reparationer</b>          |               |               |
| Fastighet förbättringar      | 12 278        | 0             |
| VVS                          | 4 325         | 0             |
| Värmeanläggning/undercentral | 29 469        | 1 434         |
| Elinstallationer             | 0             | 2 501         |
| Tak                          | 2 750         | 18 750        |
| Fasad                        | 0             | 24 000        |
| Fönster                      | 0             | 4 338         |
| Mark/gård/utemiljö           | 0             | 10 795        |
|                              | <b>48 822</b> | <b>61 818</b> |

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Periodiskt underhåll</b> |                  |                  |
| Huskropp utvändigt          | 1 611 406        | 2 847 981        |
| Tak                         | 0                | 548 125          |
| Mark/gård/utemiljö          | 0                | 13 700           |
|                             | <b>1 611 406</b> | <b>3 409 806</b> |

|   | <b>2013</b>       | <b>2012</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                             |                   |                   |
| El  | 68 622            | 68 051            |
| Vatten  | 6 082             | 12 261            |
| Sophämtning/renhållning                                 | 30 885            | 27 775            |
| Grovsopor   | 10 228            | 10 828            |
|   | <b>115 817</b>    | <b>118 915</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                           |                   |                   |
| Försäkring  | 46 852            | 43 516            |
| Kabel-TV  | 44 924            | 44 924            |
|   | <b>91 776</b>     | <b>88 440</b>     |
| <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>                  | <b>282 960</b>    | <b>269 315</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>        |                   |                   |
| Kreditupplysning  | 1 726             | 1 725             |
| Revisionsarvode extern revisor                          | 15 325            | 18 813            |
| Föreningskostnader                                      | 534               | 0                 |
| Förvaltningsarvode                                      | 52 952            | 52 370            |
| Förvaltningsarvoden övriga                              | 2 375             | 1 000             |
| Administration  | 7 676             | 6 865             |
| Korttidsinventarier                                     | 0                 | 23 353            |
| Konsultarvode   | 30 500            | 107 838           |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                          | 4 870             | 4 870             |
|   | <b>115 958</b>    | <b>216 834</b>    |
| <b>Anställda och personalkostnader</b>                  |                   |                   |
| Föreningen har inte haft någon anställd.                |                   |                   |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>                 |                   |                   |
| Styrelse och internrevisor                              | 35 000            | 35 000            |
| Sociala kostnader                                       | 9 300             | 9 408             |
|   | <b>44 300</b>     | <b>44 408</b>     |
| <b>Avskrivningar</b>                                    |                   |                   |
| Byggnad   | 271 800           | 271 800           |
|   | <b>271 800</b>    | <b>271 800</b>    |
| <b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       | <b>2 600 694</b>  | <b>4 519 023</b>  |
| <b>Not 3</b>  | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
| <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               |                   |                   |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                   |                   |
| Vid årets början  | 41 296 348        | 41 296 348        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>41 296 348</b> | <b>41 296 348</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b> |                   |                   |
| Vid årets början  | -4 047 039        | -3 775 239        |
| Årets avskrivningar enligt plan                         | -271 800          | -271 800          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-4 318 839</b> | <b>-4 047 039</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>36 977 509</b> | <b>37 249 309</b> |

|                                    | <b>2013</b>       | <b>2012</b>       |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>              |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad             | 19 602 000        | 19 602 000        |
| Taxeringsvärde mark                | 21 600 000        | 21 600 000        |
|                                    | <b>41 202 000</b> | <b>41 202 000</b> |
| <br>                               |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärdets uppdelning</b> |                   |                   |
| Bostäder                           | 41 202 000        | 41 202 000        |
|                                    | <b>41 202 000</b> | <b>41 202 000</b> |
| <br>                               |                   |                   |
| <b>Not 4</b>                       | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
| <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>      |                   |                   |
| Försäkring                         | 49 421            | 46 852            |
| Kabel-TV                           | 11 231            | 11 231            |
|                                    | <b>60 652</b>     | <b>58 083</b>     |

**Not 5  
EGET KAPITAL**

|                                  | <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> | <b>Förändring<br/>under året</b> | <b>Disposition av<br/>föregående års<br/>resultat enl<br/>stämmans<br/>beslut</b> | <b>Belopp vid<br/>årets ingång</b> |
|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                                    |                                  |   |                                    |
| Inbetalda insatser               | 3 501 000                          | 0                                | 0   | 3 501 000                          |
| Fond för yttre underhåll         | 123 606                            | 123 606                          | -2 048 823  | 2 048 823                          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>3 624 606</b>                   | <b>123 606</b>                   | <b>-2 048 823</b>   | <b>5 549 823</b>                   |
| <b>Ansamlad förlust</b>          |                                    |                                  |   |                                    |
| Ansamlad förlust                 | -1 192 872                         | -123 606                         | -935 545  | -133 721                           |
| Årets resultat                   | -892 200                           | -892 200                         | 2 984 368   | -2 984 368                         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>    | <b>-2 085 073</b>                  | <b>-1 015 806</b>                | <b>2 048 823</b>  | <b>-3 118 089</b>                  |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>1 539 533</b>                   | <b>-892 200</b>                  | <b>0</b>  | <b>2 431 734</b>                   |

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                     | <b>2013</b>    | <b>2012</b>      |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Vid årets början                    | 2 048 823      | 1 925 217        |
| Reservering enligt stadgar          | 123 606        | 123 606          |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0              | 0                |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0                |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -2 048 823     | 0                |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>123 606</b> | <b>2 048 823</b> |

**Not 7  
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

|                        | <b>Räntesats</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Beviljad kredit        | 0,000 %          | 500 000           | 2 000 000         |
| Utnyttjat kreditbelopp | 0,000 %          | 0                 | 1 435 113         |


**Not 8  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|   | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
|   | <b>2013-12-31</b> | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |                                  |
| Swedbank Hypotek                                      | 0,000 %           | 0                 | 6 041 428         | Avslutat                         |
| Swedbank Hypotek                                      | 2,980 %           | 6 589 798         | 6 589 798         | 2014-11-25                       |
| Swedbank Hypotek                                      | 2,400 %           | 6 332 138         | 6 386 336         | 2014-03-28                       |
| Swedbank Hypotek                                      | 3,010 %           | 6 296 695         | 6 296 695         | 2017-04-25                       |
| Swedbank Hypotek                                      | 2,920 %           | 7 992 970         | 7 998 664         | 2015-06-25                       |
| Swedbank Hypotek                                      | 2,270 %           | 8 200 000         | 0                 | 2014-03-28                       |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |                   | <b>35 411 601</b> | <b>33 312 921</b> |                                  |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                   | <b>-136 439</b>   | <b>-103 564</b>   |                                  |
|   |                   | <b>35 275 162</b> | <b>33 209 357</b> |                                  |

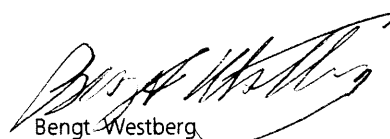
| <b>Not 9</b>              | <b>2013-12-31</b> | <b>2012-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>UPPLUPNA KOSTNADER</b> |                   |                   |
| Ei                        | 10 872            | 13 068            |
| Sophämtning               | 1 048             | 0                 |
| Extern revisor            | 15 200            | 15 000            |
| Ränta                     | 83 774            | 93 771            |
| Snöröjning                | 4 656             | 12 650            |
| Konsultarvode             | 30 500            | 0                 |
|                           | <b>146 050</b>    | <b>134 489</b>    |

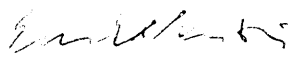
KUNGSBACKA den 1 2014

  
Ingrid Andersson  
Ledamot

  
Tommy Claesson  
Ledamot

  
Kjell Lund  
Ledamot

  
Bengt Westberg  
Ledamot

  
Emma Wijk Westin  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/1 2014  
Pricewaterhouse Coopers i Sverige AB

  
Jessica Gårdmo  
Auktoriserad Revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsgården,  
org. nr 716408-2872**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Kungsbacka den 10 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Jessica Gårdmo

Auktoriserad revisor





| <b>BUDGET</b>                                    | <b>Budget 2014</b> | <b>Utfall 2013</b> | <b>Budget 2013</b> |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                        |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                                      | 2 741 196          | 2 741 298          | 2 741 196          |
| Öresutjämning                                    | 0                  | -100               | 0                  |
| Övriga intäkter                                  | 0                  | 3 739              | 0                  |
|  | <b>2 741 196</b>   | <b>2 744 936</b>   | <b>2 741 196</b>   |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                    |                    |                    |
| Snöröjning/sandning                              | -30 000            | -15 713            | -30 000            |
| Gård   | 0                  | 0                  | -15 000            |
| Förbrukningsmateriel                             | 0                  | -2 142             | -3 000             |
|  | <b>-30 000</b>     | <b>-17 855</b>     | <b>-48 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                              |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar                          | -50 000            | -12 278            | -100 000           |
| VVS  | 0                  | -4 325             | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral                     | -10 560            | -29 469            | 0                  |
| Tak  | 0                  | -2 750             | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                               | -31 680            | 0                  | 0                  |
|  | <b>-92 240</b>     | <b>-48 822</b>     | <b>-100 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>                      |                    |                    |                    |
| Byggnad  | 0                  | 0                  | -500 000           |
| Huskropp utvändigt                               | 0                  | -1 611 406         | 0                  |
|  | <b>0</b>           | <b>-1 611 406</b>  | <b>-500 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                    |                    |                    |
| El   | -72 300            | -68 622            | -75 000            |
| Vatten   | -9 000             | -6 082             | -12 000            |
| Sophämtning/renhållning                          | -30 300            | -30 885            | -32 000            |
| Grovsopor  | -12 000            | -10 228            | -12 000            |
|  | <b>-123 600</b>    | <b>-115 817</b>    | <b>-131 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                    |                    |
| Försäkring                                       | -49 421            | -46 852            | -43 600            |
| Kabel-TV   | -45 900            | -44 924            | -46 000            |
|  | <b>-95 321</b>     | <b>-91 776</b>     | <b>-89 600</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -284 440           | -282 960           | -283 920           |
|  | <b>-284 440</b>    | <b>-282 960</b>    | <b>-283 920</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Kreditupplysning                                 | -2 000             | -1 726             | -2 000             |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -15 500            | -15 325            | -18 400            |
| Föreningskostnader                               | 0                  | -534               | 0                  |
| Förvaltningsarvode                               | -54 900            | -52 952            | -53 500            |
| Förvaltningsarvoden övriga                       | -2 000             | -2 375             | -2 000             |
| Administration                                   | -7 000             | -7 676             | -5 000             |
| Konsultarvode                                    | 0                  | 0                  | -80 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -4 900             | -4 870             | -5 000             |
|  | <b>-86 300</b>     | <b>-85 458</b>     | <b>-165 900</b>    |

|   |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Personalkostnader</b>                  |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                            | -35 000           | -35 000           | -35 000           |
| Arbetsgivaravgifter                       | -10 000           | -9 300            | -10 000           |
|   | <b>-45 000</b>    | <b>-44 300</b>    | <b>-45 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>   |                   |                   |                   |
| Byggnad                                   | -271 800          | -271 800          | -271 800          |
|   | <b>-271 800</b>   | <b>-271 800</b>   | <b>-271 800</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-1 028 701</b> | <b>-2 570 194</b> | <b>-1 635 220</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>1 712 495</b>  | <b>174 741</b>    | <b>1 105 976</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                             | 0                 | 221               | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig              | 0                 | 41                | 0                 |
| Låneräntor                                | -981 030          | -987 746          | -1 040 000        |
| Ränta checkräkning                        | -2 700            | -48 958           | -60 000           |
|   | <b>-983 730</b>   | <b>-1 036 442</b> | <b>-1 100 000</b> |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>728 765</b>    | <b>-861 700</b>   | <b>5 976</b>      |

## Underhållsplan 2012-2024

2014-03-30

| Belopp i tkr                      | 2012 <sup>1</sup> | 2013 <sup>1</sup> | 2014 | 2015 | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023   | 2024   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Uttag ur fond;                    |                   |                   |      |      |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
| 41410 OVK                         |                   |                   |      |      | -50   |       |       |       |       |       | -70   |        |        |
| 43420 Värmepannor                 | -4                | -30               | -10  | -10  | -10   | -15   | -15   | -15   | -65   | -70   | -70   | -70    | -70    |
| 43440 Tvättmaskiner               |                   |                   |      | -50  |       | -50   |       | -50   |       |       |       |        |        |
| 43600 Markarbeten                 | -24               |                   | -30  |      |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
| 43600 Lekpatser                   |                   |                   |      |      |       | -30   |       |       |       | -30   |       |        |        |
| 45500 Altandörrar, fönster m.m.   | -4                |                   |      |      |       |       |       | -30   |       |       |       |        |        |
| 45500 Projektledning, målning     | -108              | -31               |      |      |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
| 45500 Målning                     | -2 848            | -1 611            |      |      |       | -50   |       |       |       | -80   |       | -2 500 | -2 500 |
| 45510 Tak, boningshus & carportar | -567              |                   |      |      |       | -10   |       |       |       |       | -50   |        |        |
| 45510 Tak gemensamhetslokal       |                   |                   |      |      | -30   |       |       |       |       |       |       |        |        |
| Summa uttag ur fond               | -3 556            | -1 672            | -40  | -60  | -90   | -155  | -15   | -95   | -65   | -180  | -190  | -2 570 | -2 570 |
| Indexuppräknig %                  |                   | 2,8%              | 5,6% | 8,4% | 11,2% | 14,0% | 16,8% | 19,6% | 22,4% | 25,2% | 28,0% | 30,8%  | 33,6%  |
| Indexuppräknig kr                 |                   |                   | -2   | -5   | -10   | -22   | -3    | -19   | -15   | -45   | -53   | -792   | -864   |
| Summa uttag ur fond               | -2 048            | -123              | -42  | -65  | -100  | -177  | -18   | -114  | -80   | -225  | -243  | -3 362 | -3 434 |

<sup>1</sup> Kostnader från resultaträkning

## Brf. Forsgården, Kungsbacka

### Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar i

### Brf. Forsgården 2014

#### Ordinarie:

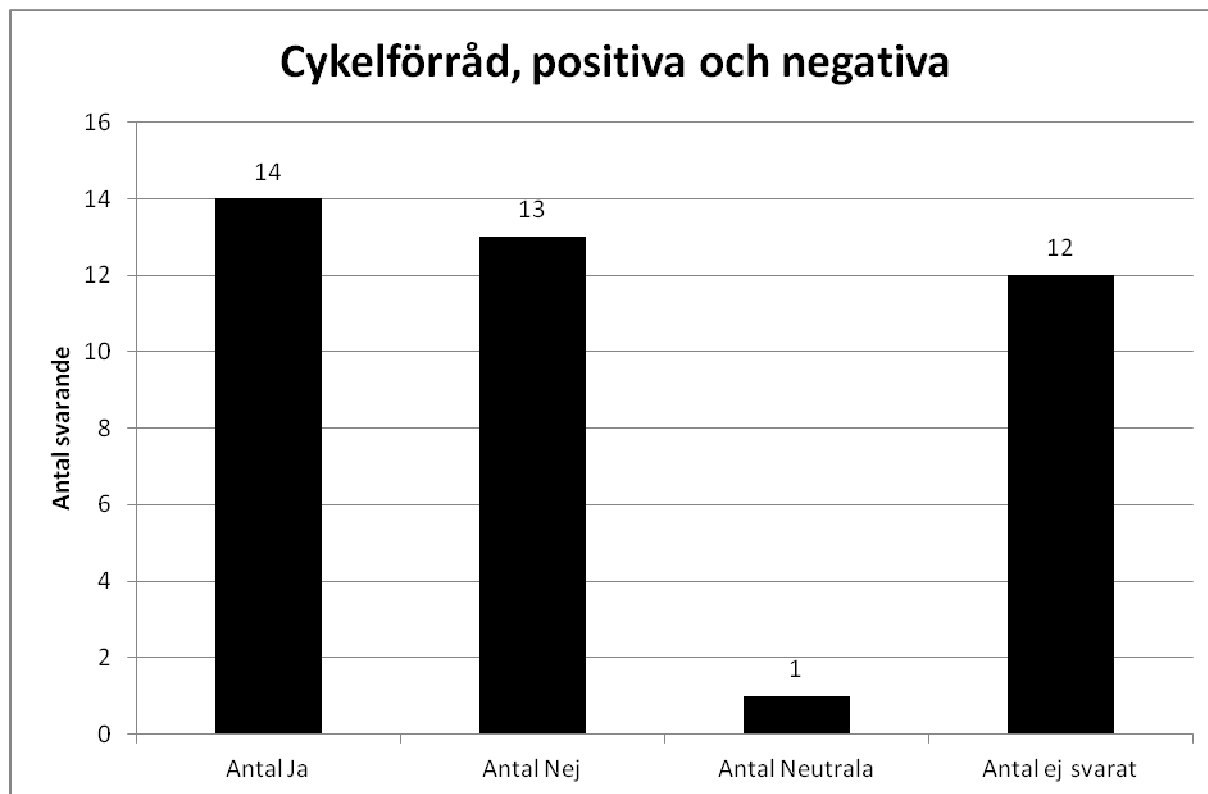
|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Nr. 52 Kjell Lund     | omval 2 år |
| Nr. 74 Bengt Westberg | omval 2 år |
| Nr. 54 Tommy Claesson | 1 år kvar  |
| Nr. 40 Emma Westin    | 1 år kvar  |
| Nr. 2 Teja Ruhanen    | nyval 2 år |

#### Suppleanter:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Nr. 72 Henrik Bergh | omval 1 år |
| Nr. 44 Hans Egneus  | nyval 1 år |

## Omröstning cykelförråd

Efter att ha fått in ett önskemål från medlem i föreningen, gjordes en enkätundersökning där en knapp majoritet var positiva till cykelförråd, se figur 1.



Figur 1. Resultat från enkätundersökningen.

Enkäten visade att det fanns ett behov av ca 40 cyklar.

Utifrån samråd med Kungsbacka kommun har styrelsen tagit fram alternativa platser där bygglov skulle vara möjligt, se bilaga 1. Enligt kommunen går det bra att bygga 2 byggnader på vardera maximalt 5 meter x 5 meter. Notera att alternativ 1 (se bilaga 1), skulle innebära att rutchkanan bör flyttas. Får heller inte bygga längre västerut.

Efter att ha kollat med flera leverantörer och begärt in offerter har vi gjort en uppskattad kostnad, se bilaga 2. Vi har beräknat med 2 st. oisolerade byggnader, vardera ca 25 kvm, med sadeltak, byggda på betongplatta. Varje förråd har en låsbar dörr och ett fönster.

Styrelsen har inte budgeterat tidigare för utgift för cykelförråd. Styrelsen har studerat tillgängligt kapital i föreningen samt andra kommande planerade utgifter. Slutsatsen är att befintligt kapital behövs till annat och övriga planerade utgiftsposter kan inte strykas. Styrelsen gör därför bedömningen att ett cykelförråd behöver finansieras genom att föreningen tar ett banklån. Kostnaden för detta lån fördelas på månadsavgifterna enligt andelstalen, se bilaga 2.

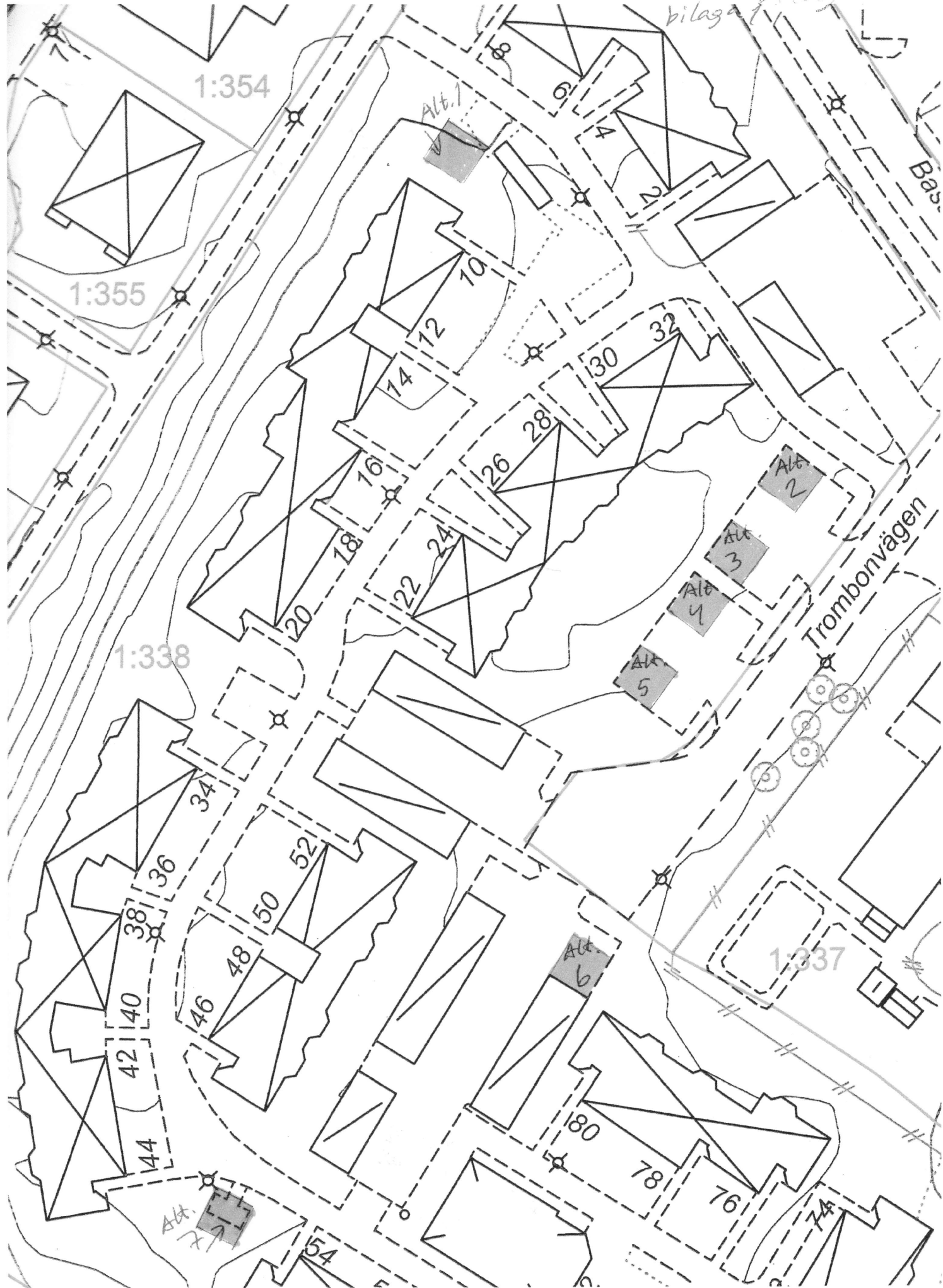
Det kommer att bli en omröstning på kommande årsstämma i maj 2014.

Under förutsättning att stämman beslutar att 2 stycken cykelförråd skall byggas, rekommenderar styrelsen :

- Att styrelsen får i uppdrag, att i samråd med berörda besluta om placering.
- Att kostnaden fördelas enligt andelstalen via månadsavgiften.

Styrelsen i BRF Forsgården

bilaga 1



1:354

1:355

1:338

1:337

Alt. 1

Alt. 2

Alt. 3

Alt. 4

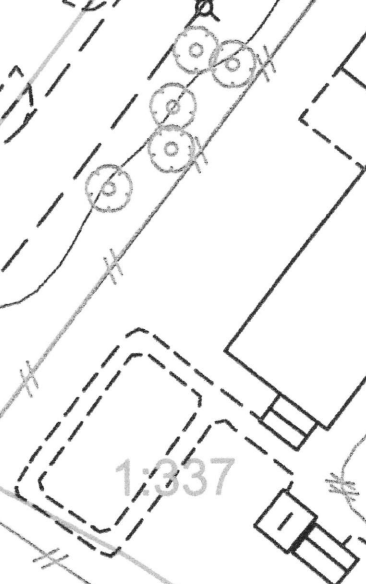
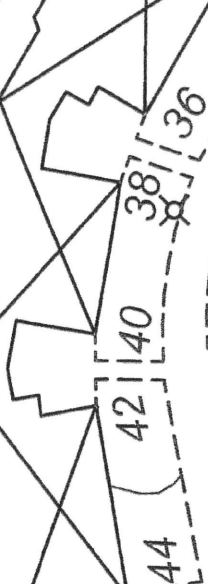
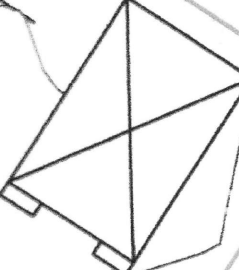
Alt. 5

Alt. 6

Alt. 7

Trombonvägen

Bas



## Bilaga 2 Kostnads kalkyl

### Investering

|   |                |             |
|---|----------------|-------------|
| Uppskattad byggkostnad 2 st nyckelfärdiga cykelförråd på betongplatta, totalt 49 m <sup>2</sup> | 375 000        | (inkl moms) |
| Bygglov   | 12 000         |             |
| Målning   | 60 000         |             |
|   | <u>447 000</u> |             |

### Årliga utgifter

|                   |               |   |
|-------------------|---------------|---|
| Amortering lån    | 8 940         | 50 år                                   |
| Underhåll         | 8 000         | 80 000 (60 000 vart tionde år med 2,8 % |
| Ränta på lån 2,5% | 11 175        | årlig indexuppräknings)                 |
|                   | <u>28 115</u> |   |

### Kostnadsfördelning per hus

| Hustyp                | Antal hus | Andelstal per hustyp | Avgift per hustyp | Avgift per hus och mån |
|-----------------------|-----------|----------------------|-------------------|------------------------|
| B 70 m <sup>2</sup>   | 6         | 11,88                | 3 340             | 46                     |
| C 80 m <sup>2</sup>   | 14        | 31,19                | 8 769             | 52                     |
| D 99,5 m <sup>2</sup> | 15        | 41,22                | 11 589            | 64                     |
| F 115 m <sup>2</sup>  | 5         | 15,71                | 4 417             | 74                     |
|                       | 40        | 100                  | 28 115            |                        |



Till

Styrelsen i brf Forsgården


### **M O T I O N till årsmöte 2014**

För att få bort den osäkerhet som för närvarande råder betr. kapitaltillskott föreslås att årsmötet 2014 tar ett slutgiltigt beslut om kapitaltillskott skall införas.

Oklara besked om införande av kapitaltillskott kan påverka den enskildes ekonomiska planering för en eventuell höjd ränta och försämrade kreditvärdighet.

Köp och försäljning av lägenheter påverkas negativt av osäkra ekonomiska villkor i bostadsrättsföreningen.

2014.02.24  
Lägenhet 18



## **Styrelsens svar på motion angående kapitaltillskott**

På årets stämma har styrelsen valt att inte ta upp frågan till beslut, då styrelsen har kommit till slutsatsen att ett kapitaltillskott med dagens räntenivå inte är tillräckligt positivt för medlemmarna för att motivera den ökade risken och den stora administrativa processen som ett kapitaltillskott medför.

Varje stämma fattar sitt eget beslut, så frågan kan tas upp igen.

Styrelsen föreslår stämman att motionen därmed är besvarad och att motionen läggs till handlingarna,