



2016

# Årsredovisning

*Brf Forsgården*

[forsgarden.bostadsratterna.se](http://forsgarden.bostadsratterna.se)



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 2012 och 2026.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2006-09-12 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Per Allansson	Ledamot
Tommy Claesson	Ledamot
Hans Egneus	Ledamot
Teija Ruhanen	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot

Liv Albinsson	Suppleant	
Jonas Gustavsson	Suppleant	Har flyttat från området

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liv Albinsson, Tommy Claesson, Hans Egneus och Jonas Gustavsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Maria Holm

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
AB

### Valberedning

Stina Gabrielsson

Samman kallande

Kjell Lund

Adam Nilsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

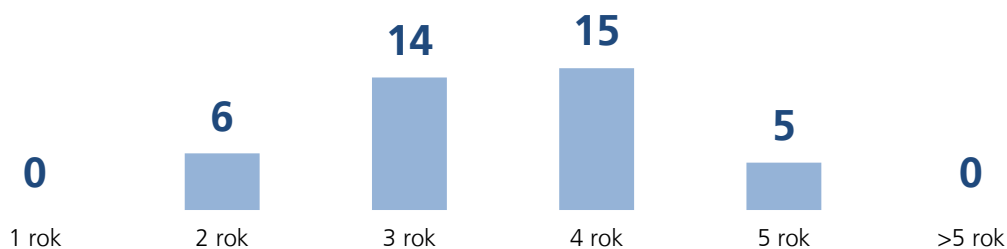
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 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, kök, bastu och tvättstuga.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2016-11-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Träd och buskar	2016 - 2017
Ventilation	2016
Planerat underhåll	År
Altandörrar	2017
Värmepannor	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Farmartjänst
Kabel TV	Bredbandsbolaget
EL	Varbergs Energi
Serviceavtal värmepannor och el	Walter Hansson Elab

### Föreningens ekonomi

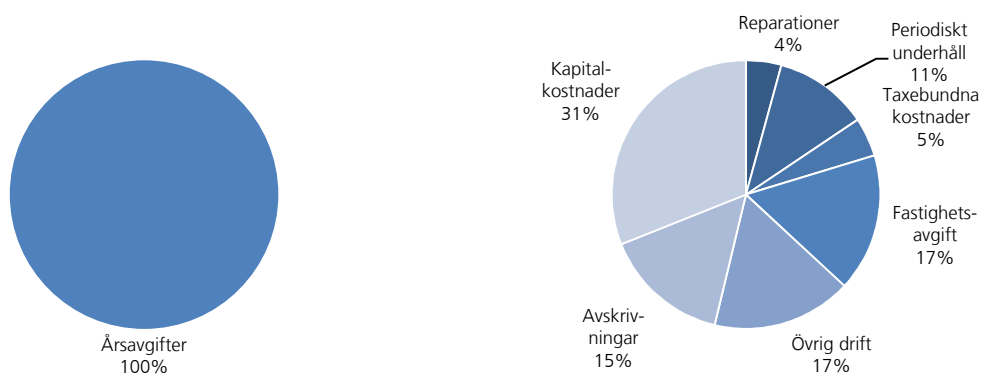
I januari 2017 sänktes månadsavgiften med 5 %. Sänkningen möjliggjordes framförallt tack vare minskade räntekostnader. Det är styrelsens bedömning att det även under 2017 finns tillräckligt ekonomiskt utrymme för att minska det ansamlade underskottet enligt plan samt att göra tillräckliga avsättningar för framtida underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>418 245</b>	<b>451 517</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 682 300	2 823 613
Finansiella intäkter	317	138
Minskning kortfristiga fordringar	3 849	0
	<b>2 686 466</b>	<b>2 823 751</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	958 806	867 313
Finansiella kostnader	554 399	660 887
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 258
Minskning av långfristiga skulder	1 103 755	1 256 964
Minskning av kortfristiga skulder	55 040	70 602
	<b>2 671 999</b>	<b>2 857 024</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>432 712</b>	<b>418 245</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>14 467</b>	<b>-33 273</b>

\*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 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Lägenhetsbesiktning

Runt årsskiftet 2015/2016 genomförde styrelsen den årliga obligatoriska besiktningen av föreningens fastigheter. Tre lag av styrelseledamöter gick runt i husen och pratade med medlemmarna, fel och brister noterades.

### Service värmepannor

I början på året upphandlades servicetjänster på våra värmepannor. Bästa offerten fick vi från Walter Hansson El AB som därmed fick fortsatt förtroende.

### Trädpolicy

Föreningsstämman i maj beslutade efter förslag från styrelsen, att anta en trädpolicy för området. Policyen formulerades så här

*Vi är restriktiva med att ta bort träd. Enbart i följande fall kan träd tas bort efter beslut av styrelsen.*

- *Sjuka eller skadade träd*
- *Träd som växer felaktigt eller på ett farligt sätt. Med farligt avses träd som kan skada person eller egendom*
- *Träd som på ett omfattande sätt skymmer solen på anlagd altan*

*Träd skall successivt beskäras så att framkomligheten i områden inte hindras.*

### Träd, buskar och slänter

Under senhösten och vintern engagerades en arborist (trädspecialist) för ansning av buskar, beskärning och nertagning av träd i vårt område, allt enligt trädpolicyen. Under växtsäsongen åtog sig två av våra medlemmar att med egna maskiner sköta de branta slänterna i områdets nordvästra del.

### OVK – obligatorisk ventilationskontroll

Enligt myndighetsbeslut skall OVK utföras av certifierad kontrollant vart sjätte år. Detta gjordes under våren och i samband med kontrollen passade vi också på att låta rengöra samtliga ventilationskanaler, även imkanalen till köksfläkten rengjordes. De medlemmar som så önskade kunde på egen bekostnad få sina ventiler utbytta.

### Besiktning av vindar

I samband med OVK besiktigade några ur styrelsen våra vindar. Vid besiktningen framkom att i de flesta husen har en del av ventilationsskivorna (som styr luftströmmen mot innertaket) fallit ner. Enligt styrelsen bedömning är detta inget som behöver åtgärdas omedelbart. Vidare kunde vi konstatera att det i några hus finns borester efter getingar och fåglar. Inte heller det är något vi kommer att åtgärda i närtid.

### Arbetsdagar

Sedvanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst, som vanligt med stort deltagande bland oss medlemmar. Under arbetsdagen i april sopade vi upp vinterns grus, vi putsade fönster i föreningslokalen, vi städade soprummen, vi grävde om sanden i sandlådorna, vi sådde nytt gräs vid nya belysningsstolpen och en stor grop i slänten vid nr 2 fylldes igen. I oktober krattade vi upp de löv som fallit, vilket inte var så många då de flesta löven satt kvar på träden, vi ansade häckar och buskar, vi rensade hängrännor och stuprör på carportarna Alla brunnarna i området rensades från diverse geggamoja.

### Reparationer

Under året har följande reparationer gjorts

- En läcka på taket till tvättstugan har lagats.
- En del av träverket i stora rutschbanan hade ruttnat och byttes av snickare.
- De flesta av våra värmepannor är nu mellan 7 och 10 år. Under året har 14 pannor reparerats. Aldrig tidigare har vi reparerat så många pannor under samma år.
- En altandörr har bytts ut.
- Carporten vid nr 2 blev påbackad av sopbilen. Reparerades på försäkringsbolagets bekostnad.

## Rabattavtal

Föreningen har förlängt avtalen med Jannes färg & tapet och med Hjälmeskulla handelsträdgård. Vi medlemmar kan även under 2017 handla där till reducerade priser. Under året har vi även träffat avtal med företaget 1999it avseende it-service till reducerat pris.

## Radon

Under tidigare år har styrelsen låtit mäta radonhalten i samtliga hus. Vissa hus har haft för höga halter radon och styrelsen har där vidtagit nödvändiga åtgärder. I slutet på året påbörjades en ny mätning i de hus där radonåtgärder tidigare satts in. Detta för att säkerställa att radonhalten fortfarande håller sig på en acceptabel nivå.

## Grannsamverkan

Föreningen deltar aktivt i Grannsamverkan tillsammans med polisen och kommunen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st  
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:62  
Tillkommande medlemmar:12  
Avgående medlemmar:10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:64

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	742	781	758	758
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 861	9 166	9 514	9 796
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	13	14	19
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	2	2	2
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	153	183	250	287
Soliditet (%)	12	9	6	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	898	1 024	801	-892
Nettoomsättning (tkr)	2 682	2 824	2 741	2 741

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



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 501 000	0	0	3 501 000
Fond för yttre underhåll	2 125 607	785 000	-139 393	1 480 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 626 607</b>	<b>785 000</b>	<b>-139 393</b>	<b>4 981 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 262 405	-785 000	1 163 144	-2 640 549
Årets resultat	897 613	897 613	-1 023 751	1 023 751
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 364 792</b>	<b>112 613</b>	<b>139 393</b>	<b>-1 616 798</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 261 815</b>	<b>897 613</b>	<b>0</b>	<b>3 364 202</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	897 613
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 477 405
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-785 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 364 792</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

202 060
<b>-1 162 732</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 682 300	2 823 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 682 300</b>	<b>2 823 613</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-825 230	-712 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 420	-114 763
Personalkostnader	Not 6	-43 156	-40 334
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 800	-271 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 230 606</b>	<b>-1 139 113</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 451 695</b>	<b>1 684 500</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		317	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 399	-660 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-554 082</b>	<b>-660 749</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>897 613</b>	<b>1 023 751</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>897 613</b>	<b>1 023 751</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	36 162 109	36 433 909
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>36 162 109</b>	<b>36 433 909</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>36 162 109</b>	<b>36 433 909</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 967
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	289 448	357 341
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>289 448</b>	<b>361 308</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	145 067	62 589
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>145 067</b>	<b>62 589</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>434 516</b>	<b>423 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 596 625</b>	<b>36 857 807</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 125 607	1 480 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 626 607</b>	<b>4 981 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 262 405	-2 640 549
Årets resultat		897 613	1 023 751
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 364 792</b>	<b>-1 616 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 261 815</b>	<b>3 364 202</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	31 944 685	33 048 440
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 944 685</b>	<b>33 048 440</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	88 400	88 400
Leverantörsskulder		27 772	45 030
Skatteskulder		11 855	5 855
Övriga skulder		17 946	16 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	244 152	289 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>390 125</b>	<b>445 165</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 596 625</b>	<b>36 857 807</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	143år	143år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	2 682 359	2 823 537
Öresutjämning	-59	75
	<b>2 682 300</b>	<b>2 823 612</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	3 000	0
	Fastighetskötsel gård beställning	21 519	0
	Snöröjning/sandning	17 594	16 100
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	460
	Gård	0	3 000
	Förbrukningsmateriel	4 266	4 927
		<b>66 879</b>	<b>24 487</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	29 675	62 323
	Lås	1 413	0
	VVS	4 786	0
	Värmeanläggning/undercentral	39 650	35 206
		<b>75 524</b>	<b>97 529</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	2 144	17 282
	Värmeanläggning	51 000	0
	Ventilation	114 530	0
	Fönster	24 852	0
	Mark/gård/utemiljö	9 534	122 111
		<b>202 060</b>	<b>139 393</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 834	45 969
	Vatten	1 997	6 188
	Sophämtning/renhållning	42 455	39 594
	Grovsopor	4 180	4 240
		<b>84 466</b>	<b>95 991</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 752	17 109
	Kabel-TV	48 069	48 135
	Bredband	0	3
		<b>99 821</b>	<b>65 247</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>296 480</b>	<b>289 568</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>825 230</b>	<b>712 215</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	3 371	2 100
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	14 688	14 688
	Föreningskostnader	1 270	1 695
	Förvaltningsarvode	57 901	55 622
	Administration	4 531	3 518
	Korttidsinventarier	0	990
	Konsultarvode	3 549	31 039
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		<b>90 420</b>	<b>114 763</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 800	34 200
	Sociala kostnader	7 356	6 134
		<b>43 156</b>	<b>40 334</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	271 800	271 800
		<b>271 800</b>	<b>271 800</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 862 439	-4 590 639
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 800	-271 800
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 134 239</b>	<b>-4 862 439</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 162 109</b>	<b>36 433 909</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 489 000	19 489 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		<b>43 489 000</b>	<b>43 489 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 489 000	43 489 000
		<b>43 489 000</b>	<b>43 489 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	1 804	1 686
	Klientmedel hos SBC	287 644	355 655
		<b>289 448</b>	<b>357 341</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 480 000	724 000
	Reservering enligt stadgar	785 000	756 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-139 393	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 125 607</b>	<b>1 480 000</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,550 %	6 589 798	6 589 798	2017-09-25
	Swedbank	3,010 %	6 296 695	6 296 695	2017-04-25
	Swedbank	0,720 %	7 375 954	7 379 709	2018-08-24
	Swedbank	0,442 %	1 770 638	2 870 638	Rörligt
	Swedbank	1,890 %	10 000 000	10 000 000	2019-10-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>32 033 085</b>	<b>33 136 840</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-88 400	-88 400	
			<b>31 944 685</b>	<b>33 048 440</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 591 085 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	37 918 000	37 918 000

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Många av våra altandörrar börjar bli dåliga. Successivt under ett antal år framöver planerar styrelsen ett utbyte.



<b>Not 14</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	55 973	59 943
förutbetalda hyror/avgifter	188 179	229 693
	<b>244 152</b>	<b>289 636</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---


KUNGSBACKA den 18/4 2017



Per Allansson  
Ledamot



Tommy Claesson  
Ledamot



Hans Egneus  
Ledamot



Teija Ruhanen  
Ledamot



Bengt Westberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2017  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Maria Holm  
Auktoriserad revisor



## ***Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar***

---

### **Revisionsberättelse**

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

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### ***Grund för uttalanden***

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

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

#### ***Annan information än årsredovisningen***

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av budget 2017, underhållsplan, valberednings förslag och motioner. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### ***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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2016 (räkenskapsåret 2016) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och



överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungsbacka den 19 april 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maria Holm', is written over the printed name.

Maria Holm  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 548 147	2 682 359	2 682 260
Öresutjämning	0	-59	0
Övriga intäkter	0	0	0
	<b>2 548 147</b>	<b>2 682 300</b>	<b>2 682 260</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-3 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-21 519	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-17 594	-25 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-20 500	-50 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 266	-3 000
	<b>-27 000</b>	<b>-66 879</b>	<b>-78 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	-29 675	-40 000
Lås	0	-1 413	0
VVS	0	-4 786	0
Värmeanläggning/undercentral	-50 000	-39 650	-40 000
	<b>-90 000</b>	<b>-75 524</b>	<b>-80 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	0	-177 920
Tvättstuga	0	-2 144	0
Värmeanläggning	0	-51 000	0
Ventilation	0	-114 530	0
Tak	0	0	-77 840
Fönster	-120 000	-24 852	0
Mark/gård/utemiljö	-11 400	-9 534	-11 120
	<b>-131 400</b>	<b>-202 060</b>	<b>-266 880</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-35 000	-35 834	-40 000
Vatten	-4 000	-1 997	-5 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-42 455	-32 000
Grovsopor	-5 000	-4 180	-5 000
	<b>-79 000</b>	<b>-84 466</b>	<b>-82 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-53 000	-51 752	-52 000
Kabel-TV	-51 000	-48 069	-50 000
	<b>-104 000</b>	<b>-99 821</b>	<b>-102 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-296 500	-296 480	-296 500
	<b>-296 500</b>	<b>-296 480</b>	<b>-296 500</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-3 371	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 688	-15 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 270	-2 000
Förvaltningsarvode	-60 000	-57 901	-57 000
Administration	-5 000	-4 531	-4 000
Konsultarvode	0	-3 549	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 110	-5 300
	<b>-90 500</b>	<b>-90 420</b>	<b>-85 800</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-35 800	-35 800	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-7 500	-7 356	-7 500
	<b>-43 300</b>	<b>-43 156</b>	<b>-42 500</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>-1 133 500</b>	<b>-1 230 606</b>	<b>-1 305 480</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
	<b>1 414 647</b>	<b>1 451 695</b>	<b>1 376 780</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	8	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	191	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	118	0
Låneräntor	-437 953	-554 399	-563 200
	<b>-437 953</b>	<b>-554 082</b>	<b>-563 200</b>
<b>RESULTAT</b>			
	<b>976 694</b>	<b>897 613</b>	<b>813 580</b>



# Underhållsplan

2016-1-03

Belopp i tusen kronor	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Tvättmaskiner									34	
Värmeanläggning							450	574	704	479
Målning					100			3 340	2 864	
Tak, boningshus & carportar						726				
Tak gemensamhetslokal				86						
Fönster, dörrar	120	123	126	129	154	157				
Markarbeten			37					41		
Lekpatsar	11				38					
Gatubelysning										
Summa	131	123	163	215	291	883	450	3 956	3 602	479

**Totalt perioden 10 293 mkr**

## Brf. Forsgården, Kungsbacka

### Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar i

#### Brf. Forsgården 2017

##### Ordinarie:

Nr. 54	Tommy Claesson	omval 2 år
Nr.44	Hans Egneus	omval 2 år
Nr.74	Bengt Westberg	1 år kvar
Nr.2	Teija Ruhanen	1 år kvar
Nr. 66	Per Allansson	1 år kvar

##### Suppleanter:

Nr. 78	Liv Albinsson	omval 1 år
Nr. 64	Margareta Gunard	nyval 1 år

## Motioner och styrelsens svar

### Motion 1 – Nr 14, Anita Gedda

#### KALLT PÅ TROMBONVÄGEN

Vi är många på Trombonvägen som upplever att det på vintern är för kallt i våra vardagsrum. Mycket har hänt i byggbranschen och utvecklingen har gått framåt med stormsteg. Med stor sannolikhet har det konstruerats effektivare radiatorer efter 1990 än de som är installerade i våra hus.

Min önskan är att styrelsen tar hjälp av experter som kan utreda om nuvarande radiatorer går att byta ut mot effektivare. Ett förslag är också att det kanske skulle gå att komplettera med en mindre radiator vid sidan av nuvarande.

Anita Gedda

### Motion 2 – Nr 64, Bengt Nilsson och Margareta Gunnard

#### Bristande uppvärmning i fastigheten:

Under året som gått har vi upplevt att inomhusklimatet i vår lägenhet 64 inte håller acceptabel temperatur, kyla och drag i vardagsrummet gör det otrivsamt och ruggigt att sätta sig till bords där eller framför TV:n. Vi har fört journal över utom- och inomhustemperaturerna vilken visar att temperaturen inomhus sällan varit över 18 grader. Efter att styrelsen fått denna information har åtgärder vidtagits, pannan har skruvats upp nästan till maxvärde, vi har införskaffat nya tätningslister till den skeva altandörren och luftflödet i de stora ventilerna har strypts. Radonmätning har genomförts och visar värden som ligger 90% under tillåtna maxvärden för bostäder, alltså är det liten risk att strypa kallraset från stora ventiler som installerats pga radonförekomsten. Detta har givit en viss förbättring, men fortfarande räcker inte den befintliga radiatorn i vardagsrummet till för att värma upp rummet tillräckligt.

Vi har nu hört att vi inte är ensamma om detta problem i bostadsrättsföreningen.

Flera av våra grannar upplever samma sak, och därför kan det vara dags att vi i föreningen tar ett samlat grepp på åtgärder i alla de lägenheter som har detta problem.

Det finns idag radiatorer med bättre prestanda och skeva altandörrar går att byta.

Vi ber stämman att ta ställning i frågan, det gäller såväl trivsel som hälsa.

Enligt gällande föreskrifter skall inomhustemperaturen hålla 20 grader, lägre temperatur är inte acceptabel.

Kungsbacka 29 mars 2017

Bengt Nilsson och Margareta Gunnard. Lgh 64

#### Styrelsens svar på motion 1 och 2

Som motionärerna påpekar är det många medlemmar som upplever bristfällig värme i vardagsrummet. Att byta ut befintligt element i vardagsrummet mot ett effektivare är givetvis ett sätt att komma tillrätta med situationen. Styrelsen vill dock helst undvika att göra detta om det inte är nödvändigt

eftersom åtgärden innebär en stor kostnad för föreningen, uppskattningsvis runt 400 tusen kronor. En kostnad som givetvis kommer att påverka månadsavgiften (ca 65 kronor).

På rekommendation från en rörfirma har styrelsen låtit byta ut ventilen till elementet i vardagsrummet i tre hus. Det är för tidigt att dra några säkra slutsatser av detta men indikationen är en viss förbättring. Vidare kommer enligt styrelsens beslut samtliga altandörrar att bytas ut mot nya före nästa vinter, även detta bör ha en viss positiv effekt.

Styrelsen rekommenderar stämman att avvakta utvärderingen av ventilbytet och bytet av altandörrarna. Skulle det visa sig att resultat inte blir tillräckligt bra, ger stämman styrelsen mandat att ersätta elementet i vardagsrummet med ett effektivare i samtliga hus.

### **Motion 3 – Nr 8, Annie Orvegren**

Lämnar härmed in en motion om önskemål om ett bordtennisbord i gemensam lokal i föreningen. Bra motion för alla åldrar!

#### **Styrelsens svar**

Styrelsen ser det som positivt att föreningslokalen blir mer utnyttjad. Samtidigt är vi tveksamma till förslaget eftersom det kan bli problem med ordning och städning.

Styrelsen rekommenderar stämman att vi ställer ett fällbart bordtennisbord till förfogande i föreningslokalen på prov i sex månader. Rent praktiskt arrangeras det hela på följande sätt

- Lokalen kan utnyttjas för bordtennis enbart när den inte är bokad.
- Ingen lokalhyra tas ut för bordtennisspel.
- Medlem som spelar eller låter barn spela, ansvarar för ordning och städning.
- Lås i ytterdörren byts ut så att husnyckeln ger tillträde till lokalen, på samma sätt som till tvättstugan.
- Om styrelsen gör bedömningen att ordning och städning inte fungerar så avbryts provet.

