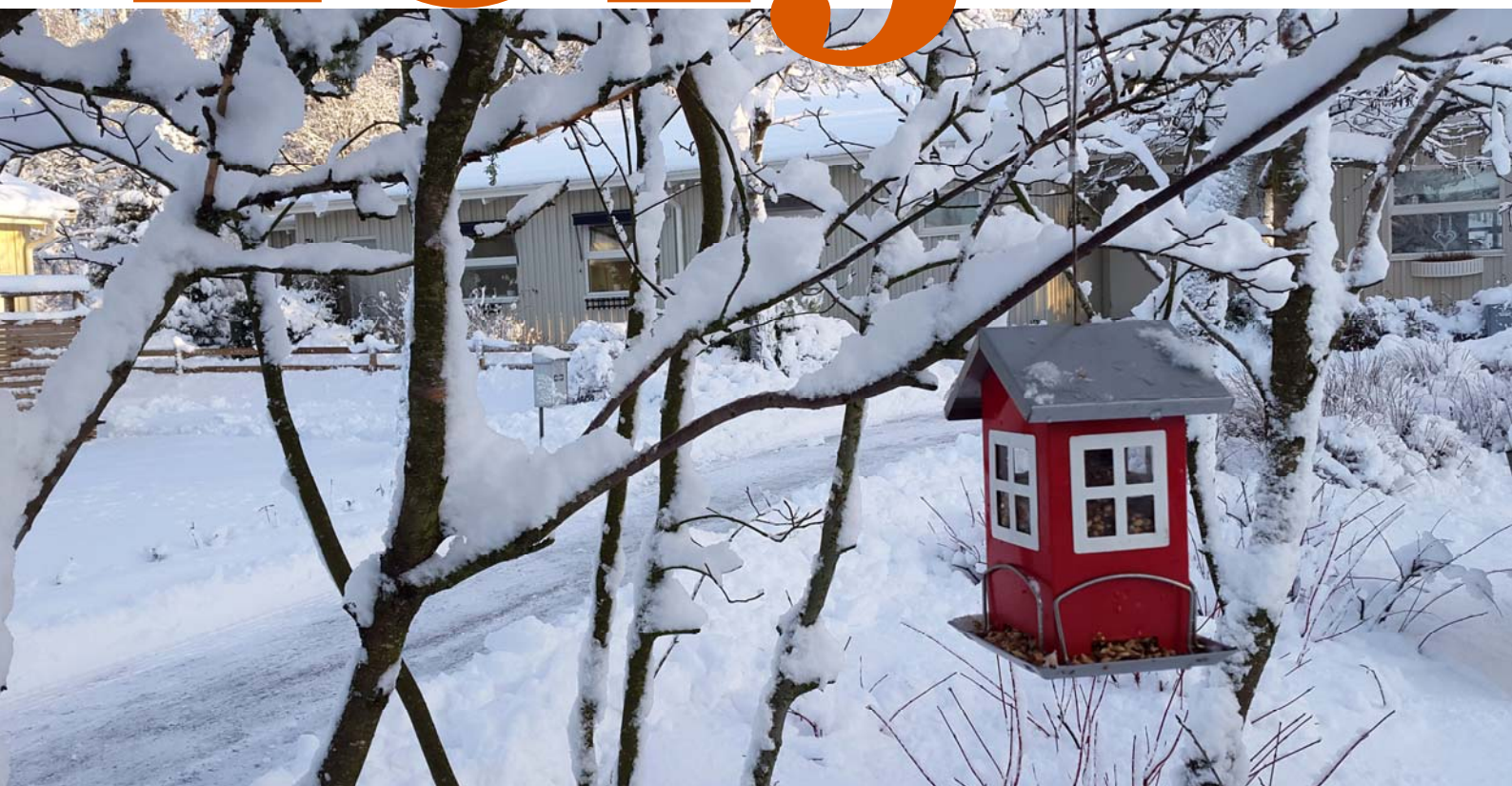


Årsredovisning  
**2015**



Brf  
Forsgården



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- 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 att sänkas.

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

Tommy Claesson	Ledamot
Hans Egneus	Ledamot
Kjell Lund	Ledamot
Teija Ruhanen	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot

Liv Berit Albinsson	Suppleant
Per Johan Allansson	Suppleant

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

Liv Berit Albinsson, Per Johan Allansson, Kjell Lund, Teija Ruhanen och Bengt Westberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Jessica Gårdmo

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
AB

**Valberedning**

Stina Gabrielsson  
Adam Nilsson

Samman kallande

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-12.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors1:338	1:388	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

**Byggnadsår och ytor**

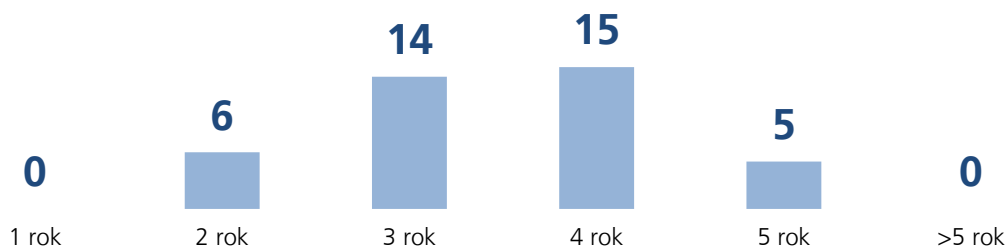
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 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 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Byte av värmepanna	2015
Underhåll tvättstugan	2015
Nya armaturer belysningstolpar	2015

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Underhåll av tak på föreningslokalen	2016

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 2016 sänktes månadsavgiften med 5 %. Sänkningen möjliggjordes framförallt tack vare kraftigt minskade räntekostnader de senaste åren. Det är styrelsens bedömning att räntekostnaden kommer att vara fortsatt låg under 2016 och förmodligen även under 2017. Det är också styrelsens bedömning att det under 2016 finns tillräckligt ekonomiskt utrymme för att minska det ansamlade underskotten enligt plan samt att göra tillräckliga avsättningar för framtida underhåll.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

Rörelseintäkter	2 823 613	2 744 204
Finansiella intäkter	138	749
Minskning kortfristiga fordringar	0	57 227

**2 823 751**      **2 802 180**

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	867 313	767 054
Finansiella kostnader	660 887	905 182
Ökning av kortfristiga fordringar	1 258	0
Minskning av långfristiga skulder	1 256 964	1 017 797
Minskning av kortfristiga skulder	70 602	77 322

**2 857 024**      **2 767 354**

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

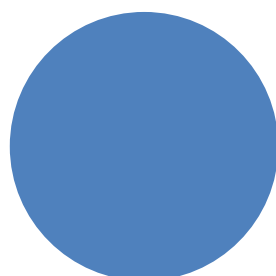
**418 245**      **451 517**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

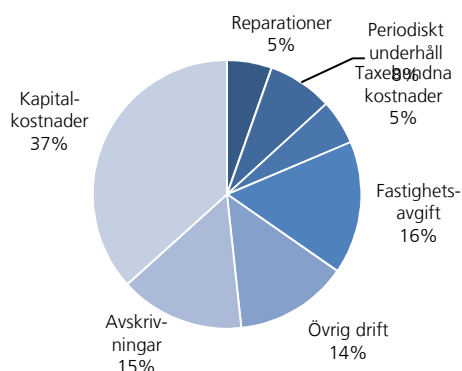
**-33 273**      **34 826**

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

**Fördelning av intäkter och kostnader**



Årsavgifter  
100%



**Skatter och avgifter**

För småhus är den kommunala avgiften 7 262 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

**Lägenhetsbesiktning** Runt årsskiftet 2014/2015 genomförde styrelsen den årliga obligatoriska besiktningen av föreningens fastigheter. Tre lag av styrelseledamöter gick runt i husen och pratade med medlemmarna, fel och brister i husen noterades. Senare under året engagerades en snickare som åtgärdade det som ligger inom ramen för föreningens ansvar.

**Belysning** I början på året byttes armaturerna på våra nio belysningsstolpar ut mot moderna LED-armaturer. De gamla kvicksilverlamporna försvinner ur marknaden, så bytet blev ofrånkomligt. Senare under hösten sattes ytterligare en belysningsstolpe upp vid vändplatsen, till största delen med hjälp av ideella krafter inom föreningen.

**Träd, buskar och slänter** Under senvintern engagerades en arborist (trädspecialist) för ansning av buskar och beskärning av träd i vårt område. Under växtsäsongen åtog sig två av våra medlemmar att med egna maskiner sköta de branta slänterna i områdets nordvästra del.

**Tvättstugan** Under februari genomfördes en större förändring i tvättstugan, den första på 25 år. Vissa av de gamla mycket energikrävande maskinerna byttes ut mot nya mindre energikrävande. På grund av minskad tvättfrekvens under de senaste åren har även tvätt-tiderna gjorts om. Förra året ändrades redovisningsprinciperna för föreningen, därför blir den ekonomiska nyttan inte till fullo synlig förrän nästa år.

**Arbetsdagar** Sedvanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst, som vanligt med stort deltagande bland oss medlemmar. Under arbetsdagen i april sopade vi upp vinters grus, vi putsade fönster i föreningslokalen, vi städade soprummen, vi grävde om sanden i sandlådorna och vi fixade med diverse trasiga tegelpannor. I oktober krattade vi upp de löv som fallit, vilket inte var så många då arbetsdagen var ovanligt tidigt på året, vi ansade häckar och träd, vi rensade hänggrännor och stuprör. Alla brunnarna i området rensades från diverse geggamoja med ett nyligen inköpt, för ändamålet avsett verktyg.

**Upphandlingar** I början på året upphandlade styrelsen runt 11 miljoner av föreningens lån. Senare under året har även el och föreningens fastighetsförsäkring upphandlats.

**Garantibesiktning** Under hösten genomfördes som avtalat den 2-åriga garantibesiktningen av fasadrenoveringen som gjordes under åren 2012-2013. Besiktningen gjordes med hjälp av en konsult. Ett protokoll upprättades över brister som entreprenören har att åtgärda. Arbetet med detta påbörjades under hösten. En fortsättning följer under våren 2016 då vädret blir tjänlig igen.

**Värmepannor** De flesta av våra värmepannor är nu mellan 6 och 9 år. En av pannorna som installerades redan 1997, totalhavererade under året och är nu ersatt med en helt ny. Av övriga pannor har 10 reparerats under året, något fler än under 2013 och 2014.

**Potthål** Potthålen som funnits i asfalten på gång- och körbanor har lagats.

**Rabattavtal** Föreningen har förlängt avtalen med Jannes färg & tapet och med Hjälmeskulla handelsträdgård. Vi medlemmar kan även under 2016 handla där till reducerade priser.

**Radon** Under tidigare år har styrelsen låtit mäta radonhalten i ungefär hälften av husen. Vissa hus har haft för höga halter radon och styrelsen har där vidtagit de åtgärder som krävts för att komma under gränsvärdet. Under slutet på året påbörjades radonmätning i resten av husen, en mätning som skall pågå i minst två månader.

**Grannsamverkan** Föreningen deltar aktivt i Grannsamverkan.

### Händelser efter året

Under 2016 kommer underhåll av taket på föreningslokalen att ske. Enligt myndighetskrav skall obligatorisk ventilationskontroll göras i samtliga hus. Möjligtvis kan ventilationskontrollen också resultera i krav på åtgärder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:59  
Tillkommande medlemmar:11  
Avgående medlemmar:8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	781	758	758	728
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 166	9 514	9 796	9 612
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	19	19
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	2	2	2	3
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	183	250	287	306
Soliditet (%)	9	6	4	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 024	801	-892	-2 984
Nettoomsättning (tkr)	2 824	2 741	2 741	2 633

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 023 751
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 884 549
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-756 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 616 798</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	139 393
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 477 405</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 823 612	2 741 196
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1	3 008
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 823 613</b>	<b>2 744 204</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-712 215	-652 107
Övriga externa kostnader	Not 4	-114 763	-72 493
Personalkostnader	Not 5	-40 334	-42 454
Avskrivningar	Not 6	-271 800	-271 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 139 113</b>	<b>-1 038 854</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 684 500</b>	<b>1 705 350</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 887	-905 182
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-660 749</b>	<b>-904 433</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 023 751</b>	<b>800 918</b>

## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	36 433 909	36 705 709
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>36 433 909</b>	<b>36 705 709</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>36 433 909</b>	<b>36 705 709</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 967	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	357 341	362 665
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>361 308</b>	<b>362 665</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	62 589	93 247
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>62 589</b>	<b>93 247</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>423 898</b>	<b>455 912</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 857 807</b>	<b>37 161 621</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 480 000	724 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 981 000</b>	<b>4 225 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 640 549	-2 685 467
Årets resultat		1 023 751	800 918
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 616 798</b>	<b>-1 884 549</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 364 202</b>	<b>2 340 451</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	33 048 440	34 305 404
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 048 440</b>	<b>34 305 404</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	88 400	88 400
Leverantörsskulder		45 030	81 249
Skatteskulder		5 855	24 447
Övriga skulder		16 244	17 954
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	289 636	303 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>445 165</b>	<b>515 767</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 857 807</b>	<b>37 161 621</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	37 918 000	37 918 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	143år	143år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 823 537	2 741 298
	Öresutjämning	75	-102
		<b>2 823 612</b>	<b>2 741 196</b>
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	0	3 008
	Övriga intäkter	1	0
		<b>1</b>	<b>3 008</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	16 100	21 794
	Gemensamma utrymmen	460	0
	Gård	3 000	1 295
	Förbrukningsmateriel	4 927	3 183
		<b>24 487</b>	<b>26 272</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	62 323	54 436
	Lokaler	0	1 260
	Gemensamma utrymmen	0	738
	Entré/trapphus	0	1 225
	Värmeanläggning/undercentral	35 206	25 507
	Tak	0	3 550
	Fasad	0	3 763
		<b>97 529</b>	<b>90 479</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	17 282	0
	Mark/gård/utemiljö	122 111	0
		<b>139 393</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	45 969	50 302
	Vatten	6 188	5 917
	Sophämtning/renhållning	39 594	28 560
	Grovsopor	4 240	8 136
		<b>95 991</b>	<b>92 915</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 109	102 115
	Kabel-TV	48 135	56 530
	Bredband	3	0
		<b>65 247</b>	<b>158 645</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>290 480</b>	<b>283 796</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>712 215</b>	<b>652 107</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Kreditupplysning	2 100	0
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 688	-325
	Föreningskostnader	1 695	500
	Förvaltningsarvode	55 622	54 234
	Administration	3 518	4 173
	Korttidsinventarier	990	3 691
	Konsultarvode	31 039	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	10 220
		<b>114 763</b>	<b>72 493</b>

<b>Not 5</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	34 200	35 000
	Sociala kostnader	6 134	7 454
		<b>40 334</b>	<b>42 454</b>
<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	271 800	271 800
		<b>271 800</b>	<b>271 800</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</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	-4 590 639	-4 318 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 800	-271 800
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 862 439</b>	<b>-4 590 639</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>36 433 909</b>	<b>36 705 709</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 489 000	19 602 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	21 600 000
		<b>43 489 000</b>	<b>41 202 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 489 000	41 202 000
		<b>43 489 000</b>	<b>41 202 000</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Skattekonto	1 686	4 395
	Klientmedel hos SBC	355 655	358 270
		<b>357 341</b>	<b>362 665</b>

**Not 9** 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	1 480 000	756 000	0	724 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 981 000</b>	<b>756 000</b>	<b>0</b>	<b>4 225 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 640 549	-756 000	800 918	-2 685 467
Årets resultat	1 023 751	1 023 751	-800 918	800 918
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 616 798</b>	<b>267 751</b>	<b>0</b>	<b>-1 884 549</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 364 202</b>	<b>1 023 751</b>	<b>0</b>	<b>2 340 451</b>

**Not 10** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	724 000	123 606
Reservering enligt stadgar	756 000	724 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-123 606
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 480 000</b>	<b>724 000</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
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	0,860 %	7 379 709	7 986 673	Rörligt
Swedbank	1,890 %	10 000 000	10 000 000	2019-10-25
Swedbank	0,644 %	2 870 638	3 520 638	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>33 136 840</b>	<b>34 393 804</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-88 400	-88 400	
		<b>33 048 440</b>	<b>34 305 404</b>	

**Not 12** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**2015-12-31**

**2014-12-31**

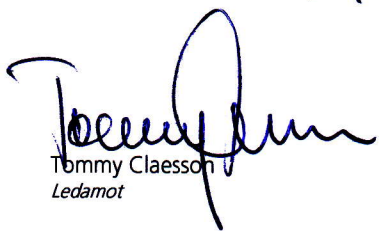
Ränta	59 943	74 876
förutbetalda hyror/avgifter	229 693	228 841
	<b>289 636</b>	<b>303 717</b>

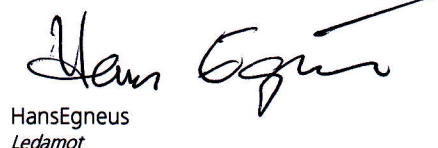
---

## Styrelsens underskrifter

---

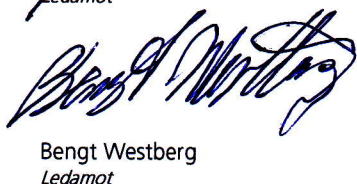
KUNGSBACKA den 12/4 2016

  
Tommy Claesson  
Ledamot

  
Hans Egneus  
Ledamot

  
Kjell Lund  
Ledamot

  
Teija Ruhanen  
Ledamot

  
Bengt Westberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4. 2016  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers 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 2015.

#### *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 revisionsssed 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 2015 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 2015.

#### *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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungsbacka den 13 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jessica Gårdmo

Auktoriserad revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 682 260	2 823 537	2 823 432
Öresutjämning	0	75	0
Övriga intäkter	0	1	0
	<b>2 682 260</b>	<b>2 823 613</b>	<b>2 823 432</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-25 000	-16 100	-30 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-460	0
Gård	0	-3 000	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 927	-5 000
	<b>-78 000</b>	<b>-24 487</b>	<b>-35 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	-62 323	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	-40 000	-35 206	-40 000
	<b>-80 000</b>	<b>-97 529</b>	<b>-90 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-177 920	0	0
Tvättstuga	0	-17 282	-54 200
Tak	-77 840	0	0
Mark/gård/utemiljö	-11 120	-122 111	-32 520
	<b>-266 880</b>	<b>-139 393</b>	<b>-86 720</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-40 000	-47 012	-41 560
Vatten	-5 000	-6 188	-6 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-38 551	-32 000
Grovsopor	-5 000	-4 240	-7 000
	<b>-82 000</b>	<b>-95 991</b>	<b>-86 560</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-52 000	-17 109	-52 100
Kabel-TV	-50 000	-48 135	-48 000
Bredband	0	-3	0
	<b>-102 000</b>	<b>-65 247</b>	<b>-100 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-296 500	-290 480	-290 480
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	912	0
	<b>-296 500</b>	<b>-289 568</b>	<b>-290 480</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-2 100	-2 000
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 500	-14 688	-15 500
Föreningskostnader	-2 000	-1 695	0
Förvaltningsarvode	-57 000	-55 622	-55 300
Förvaltningsarvodena övriga	0	0	-2 000
Administration	-4 000	-3 518	-5 000
Korttidsinventarier	0	-990	0
Konsultarvode	0	-31 039	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 300	-5 110	-5 200
	<b>-85 800</b>	<b>-114 763</b>	<b>-85 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-35 000	-34 200	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-7 500	-6 134	-10 000
	<b>-42 500</b>	<b>-40 334</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>-1 305 480</b>	<b>-1 139 113</b>	<b>-1 090 660</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
	<b>1 376 780</b>	<b>1 684 500</b>	<b>1 732 772</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	68	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	49	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	21	0
Låneräntor	-563 200	-660 881	-700 403
Ränta checkräkning	0	-6	-500
	<b>-563 200</b>	<b>-660 749</b>	<b>-700 903</b>
<b>RESULTAT</b>			
	<b>813 580</b>	<b>1 023 751</b>	<b>1 031 869</b>

## Underhållsplan

2015-10-19

Belopp i tusen kronor	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Åtgärd - OVK och radonmätning	180									
Tvättmaskiner										30
Värmeanläggning								510	570	700
Målning		60				100			3 340	2 860
Tak, boningshus & carportar							730			
Tak gemensamhetslokal	80									
Fönster, dörrar			120	120	120	130	130			
Markarbeten				40					40	
Lekpatser	11	30				40				
Gatubelysning										
Summa	271	90	120	160	120	270	860	510	3 950	3 590

**Totalt perioden 9 941**



## Brf. Forsgården, Kungsbacka

### Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar i

#### Brf. Forsgården 2016

##### Ordinarie:

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

##### Suppleanter:

Nr. 78	Liv Albinsson	omval 1 år
Nr. 4	Jonas Gustavsson	nyval 1 år





## **Styrelsens förslag till trädpolicy**

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 beskännas så att framkomligheten i området inte hindras.



## Motioner

### *Motion 1 – hus 18, Malmer*

Vid val av ledamöter till ny styrelse föreslås att brf. Forsgården (styrelsen alt.ordförande för årsmötet) accepterar att medlemmarna i föreningen får ställa frågor till föreslagna styrelse ledamöter och att möjlighet ges att få svar på frågor **innan** en medlem väljs in i styrelsen även om det är en fråga som leder till diskussion,

Det kan gälla oklarheter som måste uppmärksammas, missförstånd, diskrepans från bestämmelser eller lagar som måste redas ut.

Det måste vara i allas intresse att försöka få förtroende för en medlem som skall väljas in i styrelsen. Styrelseuppdraget i en bostadsrättsförening (ekonomisk förening) är ett mycket ansvarsfullt hedersuppdrag där förtroende för enskilda styrelseledamöter är A och O.

Det skulle vara lämpligt att nya styrelsemedlemmar presenterar sig **innan** de väljs in i styrelsen.

### **Styrelsens svar**

Styrelsens uppfattning är att om någon medlem på stämman vill diskutera en styrelsekandidats lämplighet för uppdraget, måste detta givetvis kunna ske. Hur långtgående denna diskussion skall föras är upp till vald ordförande att avgöra.

Vi delar motionärens uppfattning att det är trevligt om styrelsekandidater före valet, reser sig upp och säger något kort om sig själva, givetvis helt frivilligt.

## **Motion 2 – hus 18, Malmer**

Efter >25 år utan eldningsproblem har eldning av trädgårdsavfall utförts på kommunens mark i anslutning till brf. Forsgårdens markområde och skall enligt ledamot av styrelsen fortsätta år 2016.

Med hänsyn till närboende som lider av röken från eldning föreslås att eldning förbjuds i vårt tätt bebyggda område.

OBS! Eldning på kommunens mark är förbjudet.

### **Styrelsens svar**

Eldning i nära anslutning till vårt bostadsområde har, såvitt vi känner till, endast skett vid ett eller två tillfälle sen områdets tillkomst för 25 år sen. Styrelsen anser att om någon blir störd av eldning så skall man avstå från att elda. Här, som i mycket annat, handlar det om att visa hänsyn till sina grannar och medmänniskor.

Om stämman anser att eldning är ett problem eller kan bli ett problem, rekommenderar styrelsen att stämman överväger att införa ett eldningsförbud i föreningens trivselregler.

## **Motion 3 – hus 18, Malmer**

Om eldning av trädgårdsavfall på brf. Forsgårdens markområde inte kommer att förbjudas, rekommenderas skriftligt klarställande av ansvarbilden vid eldning map giltig försäkring, självrisk (ca 25.000:-) samt beaktande av försäkringsbolagens krav och övriga gällande bestämmelser **innan** eldning påbörjas.

### **Styrelsens svar**

Alldeles oavsett eldningsförbud eller inte, hålls föreningen enligt vårt försäkringsbolag, skadeslös i händelse av brand. Försäkringsbolaget har inga speciell krav vad gäller eldning. Självrisk i samband med brand är 0 kronor.

På kommunens hemsida kan man läsa:

*Från 1 maj får du inte längre elda trädgårdsavfall om du bor inom detaljplanerat område eller samlad bebyggelse. Enligt kommunens lokala föreskrifter får du bara göra det i april och oktober månad, de övriga månader råder det eldningsförbud.*

*En förutsättning för att du ska få elda upp ditt trädgårdsavfall i april eller oktober är att det inte uppstår olägenheter för dina grannar och att det inte råder eldningsförbud. I april är det ofta så kallad gräsbrandssäsong, som kan innebära att räddningstjänsten beslutar om eldningsförbud.*

I övrigt har vi inte hittat några bestämmelser om eldningsförbud.



