



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Forsgården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2042.
- 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 höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen 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
Margareta Gunnard	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot

Liv Albinsson	Suppleant
Anne Bloom	Suppleant
Mikael Sigvardsson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liv Albinsson, Anne Bloom, Tommy Claesson och Hans Egneus.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Stina Gabrielsson
Kjell Lund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-15. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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.

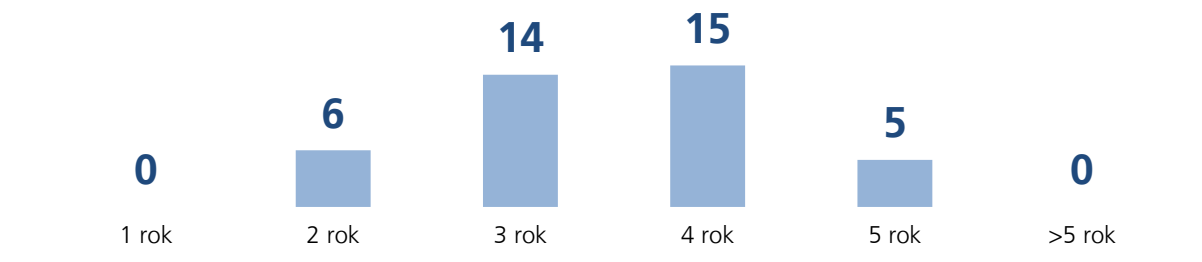
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 m², varav 3 615 m² 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 2018 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2018-10-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av bredband	2018

Planerat underhåll	År
Målning av vissa burspråk	2019
Byte av ytterdörrar	2020
Påbörja byte av 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	Telenor
EL	Varbergs Energi
Serviceavtal värmepannor och el	Walter Hansson Elab
Bredband	Telia Öppen Fiber

Föreningens ekonomi

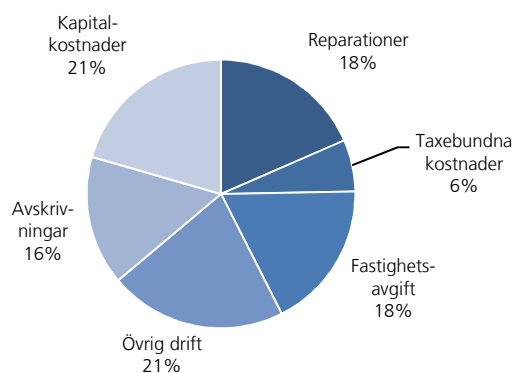
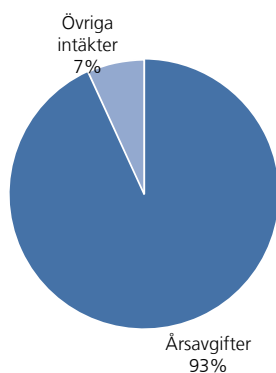
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	669 856	432 712
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 735 988	2 550 632
Finansiella intäkter	21	58
Minskning kortfristiga fordringar	0	34
Ökning av kortfristiga skulder	568 254	0
	3 304 263	2 550 724
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 113 154	1 180 216
Finansiella kostnader	359 210	446 672
Ökning av materiella anläggningstillgångar	304 100	0
Ökning av kortfristiga fordringar	187 751	0
Minskning av långfristiga skulder	1 278 680	669 670
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 022
	3 242 895	2 313 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	731 224	669 856
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	61 368	237 144

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Runt årsskiftet 2017/2018 genomförde styrelsen den sedvanliga lägenhetsbesiktningen. Tre lag av styrelseledamöter gick runt i husen och pratade med medlemmarna, fel och brister noterades för senare åtgärd.

På önskemål från många boende anlät vi under våren en entreprenör som tog ner många träd i området. Även stubbar frästes bort.

I redskapsboden och i "Återbruket" har vi rensat ut och kört bort skräp.

Sedvanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst. Under våren krattade vi bort kvarvarande löv, vi sopade upp vinterns grus, tvättade fönster i föreningslokalen, soprummen städades, sanden i sandlådorna grävdes om, papperskorgen vid gungorna togs bort och flaggstångslinorna byttes ut. Och slutligen fick Helge, vår uggle-maskot, komma fram ur sitt vinteride. Under hösten krattade vi upp sommarens löv, klippte häckar och buskar, städade i soprummen, rensade i brunnar, vi städade i tvättstugan och bastun. Och slutligen fick Helge krypa in i sitt vinteride igen.

Eftersom det händer att cyklister och bilister med rejäl fart kör genom området har vi satt upp ett farthinder utanför nr 80. Detta för att minska risken för kollisioner med bilar på garageplanen.

Tillsammans med en besiktningsman har vi genomfört den 5-åriga garantibesiktningen efter målningen 2012/2013. Vi noterade ett antal skador. Det handlar främst om carportarna där vi fått rostgenomslag på flera ställen. Entreprenören har förbundit sig att åtgärda dessa skador under våren 2019. Det finns även skador på vissa fönster och ganska många skador under fönsterbröstningarna vid burspråken. Trots att vi och besiktningsmannen anser att även dessa skador faller inom ramen för garantin tvingats vi acceptera att entreprenören inte går med på det. Därför blir vi tvungna att bekosta nödvändiga åtgärder själva. Alternativet hade varit att driva en civilrättslig process mot entreprenören. Styrelsen har bedömt detta alltför riskabelt i förhållande till vad som kan uppnås och därför valt att avstå.

Och så äntligen har vi gått i mål med fiberinstallationen. Telia har på vårt uppdrag installerat sin så kallade Öppen Fiber. Vi medlemmar kan välja mellan ett antal operatörer för leverans av bredband och fast telefoni. Tills vidare behåller vi det befintliga gemensamma kabel-TV-avtalet med Telenor. Detta eftersom det är betydligt billigare än motsvarande via fibern.

På initiativ av styrelsen har en så kallad hjärtstartare inhandlats och placerats i föreningslokalen. I samband med detta arrangerades en utbildning i hjärt-lung-räddning. Ett tjugotal medlemmar deltog i en rolig och givande utbildning.

Vi har förlängt rabattavtalen med Jannes färg & tapet, Hjälmeskulla handelsträdgård och med 1999it (IT-tjänster). Under året ha vi även träffat rabattavtal med Colorama.

Många i föreningen upplever att värmen i vardagsrummet är dålig. På föreningsstämman i maj 2017 fick styrelsen i uppdrag att åtgärda detta. Som vi meddelat tidigare har ett antal åtgärder prövats, dock utan någon nämnvärd framgång. Vi måste dessvärre konstatera att vad som återstår är att skruva upp värmekurvan på pannan och parera med elementventilerna, alternativt skaffa ett separat el-element till vardagsrummet. Man kan också tänka sig att isolera vinden bättre. Det är i så fall något vi får återkomma till.

En hel del har behövt repareras under året. Som vanligt handlar det om värmepannor. Under 2018 har vi reparerat 10 pannor. Vi har haft frostsprängning av ett vattenrör i ett av soprummen. Detta på grund av att el-elementen där inte fungerat. I samband med reparationen har även alla el-elementen i soprummen reparerats eller bytts ut. På ett av husen har vi haft en läcka på taket, dessbättre utan att någon större skada orsakats. Vår elektriska gräsklippare gick sönder och ersattes med en ny. Även vår lilla lekstuga har blivit omhändertagen av två frivilliga amatörnickare. Strax efter årsskiftet upptäcktes en allvarlig vattenskada i ett av våra hus. Avloppsröret till värmepannan hade blivit igentäppt och kondensvatten från pannan läckt ut på golvet och orsakat omfattande skador. Skadorna har reparerats under hösten.

Området kring stora rutschbanan har länge varit i behov av upprustning. Under hösten genomförde de boende runt omkring en egen städdag. Ett stort tack till Christer på nr 70 som deltog med sin traktorgrävare och tog bort en mängd fula buskar.

Med föreningsstämmans mandat har styrelsen bytt revisor. Inte för att vi varit missnöjda med den tidigare revisorn, utan för att kostnaden har sprungit iväg. Efter upphandling och koll av referenser har styrelsen engagerat Adact Revisorer & Konsulter AB som ny revisor.

I samband med budgetarbetet i november blev det uppenbart att vi måste höja månadsavgiften 2019. Efter en lång period med sjunkande räntor har vi i omgångar sänkt avgiften med 10 procent. Nu vänder räntorna uppåt och mycket annat blir också dyrbarare. Så tyvärr blir konsekvensen att avgiften måste höjas med 3 procent.

Föreningen deltar som tidigare aktivt i Gransamverkan tillsammans med polisen och kommunen

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: 60

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	705	705	742	781
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 322	8 676	8 861	9 166
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	10	13
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	1	1	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	124	153	183
Soliditet (%)	16	13	12	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	992	652	898	1 024
Nettoomsättning (tkr)	2 548	2 548	2 682	2 824

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 501 000	0	0	3 501 000
Fond för yttre underhåll	3 081 843	796 000	-431 704	2 717 547
S:a bundet eget kapital	6 582 843	796 000	-431 704	6 218 547
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 669 026	-796 000	1 083 706	-1 956 732
Årets resultat	991 845	991 845	-652 002	652 002
S:a ansamlad förlust	-677 181	195 845	431 704	-1 304 730
S:a eget kapital	5 905 662	991 845	0	4 913 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	991 845
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-873 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-796 000
summa balanserat resultat	-677 181

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-677 181
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 548 237	2 548 236
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 751	2 396
Summa rörelseintäkter		2 735 988	2 550 632
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-916 217	-1 046 502
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 443	-89 127
Personalkostnader	Not 6	-54 494	-44 587
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 800	-271 800
Summa rörelsekostnader		-1 384 954	-1 452 016
RÖRELSERESULTAT		1 351 034	1 098 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 210	-446 672
Summa finansiella poster		-359 189	-446 614
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		991 845	652 002
ÅRETS RESULTAT		991 845	652 002

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	35 922 609	35 890 309
Summa materiella anläggningstillgångar	35 922 609	35 890 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 922 609	35 890 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	497 942	464 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	187 751	0
Summa kortfristiga fordringar	685 693	464 557
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	235 051	207 068
Summa kassa och bank	235 051	207 068
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	920 745	671 626
SUMMA TILLGÅNGAR	36 843 354	36 561 935

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 081 843	2 717 547
Summa bundet eget kapital		6 582 843	6 218 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 669 026	-1 956 732
Årets resultat		991 845	652 002
Summa fritt eget kapital		-677 181	-1 304 730
SUMMA EGET KAPITAL		5 905 662	4 913 817
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 806 055	31 084 735
Summa långfristiga skulder		29 806 055	31 084 735
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	278 680	278 680
Leverantörsskulder		608 058	20 311
Skatteskulder		27 305	22 855
Övriga skulder		0	18 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	217 594	223 404
Summa kortfristiga skulder		1 131 637	563 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 843 354	36 561 935

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	143år	143år
Fiberinstallation	25år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 548 240	2 548 240
Öresutjämning	-3	-4
	2 548 237	2 548 236

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	187 751	0
Övriga intäkter	0	2 396
	187 751	2 396

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 938	54 119
	Snöröjning/sandning	20 968	17 234
	Gemensamma utrymmen	-820	3 118
	Gård	739	6 848
	Förbrukningsmateriel	11 889	2 708
	Fordon	3 000	0
		66 714	84 027
	Reparationer		
	Lås	0	1 875
	VVS	25 455	6 819
	Värmeanläggning/undercentral	41 186	11 374
	Huskropp utvändigt	2 725	0
	Tak	10 506	0
	Fasad	4 190	1 640
	Mark/gård/utemiljö	6 720	6 402
	Vattenskada	231 251	0
		322 033	28 110
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	0	431 704
		0	431 704
	Taxebundna kostnader		
	El	47 801	42 150
	Vatten	3 146	4 601
	Sophämtning/renhållning	47 590	41 520
	Grovsopor	8 203	4 570
		106 740	92 841
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 774	54 340
	Kabel-TV	48 476	48 000
		108 250	102 340
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	312 480	307 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	916 217	1 046 502
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 532	1 225
	Revisionsarvode extern revisor	21 188	16 375
	Föreningskostnader	28 359	175
	Fritids- och trivselkostnader	503	0
	Förvaltningsarvode	62 350	59 804
	Administration	2 391	3 969
	Korttidsinventarier	1 239	0
	Konsultarvode	19 671	2 469
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 210	5 110
		142 443	89 127

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 570	35 800
	Kostnadsersättningar	151	1 390
	Sociala kostnader	8 773	7 397
		54 494	44 587
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	271 800	271 800
		271 800	271 800
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 296 348	41 296 348
	Nyanskaffningar	304 100	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 600 448	41 296 348
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 406 039	-5 134 239
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 800	-271 800
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 677 839	-5 406 039
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 922 609	35 890 309
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 489 000	19 489 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		43 489 000	43 489 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 489 000	43 489 000
		43 489 000	43 489 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	1 770	1 770
	Klientmedel hos SBC	496 172	462 787
		497 942	464 557
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkringsersättning	187 751	0
		187 751	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 717 547	2 125 607
	Reservering enligt stadgar	796 000	794 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-431 704	-202 060
	Vid årets slut	3 081 843	2 717 547

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,750 %	5 815 223	6 534 883	Rörligt
	Swedbank	0,970 %	6 046 695	6 046 695	2019-04-25
	Swedbank	0,800 %	6 875 954	7 375 954	2020-08-25
	Swedbank	0,750 %	1 346 863	1 405 883	Rörligt
	Swedbank	1,890 %	10 000 000	10 000 000	2019-10-25
	Summa skulder till kreditinstitut		30 084 735	31 363 415	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-278 680	-278 680	
			29 806 055	31 084 735	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 700 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 918 000	37 918 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	22 081	21 070
	Avgifter och hyror	195 513	202 334
		217 594	223 404

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

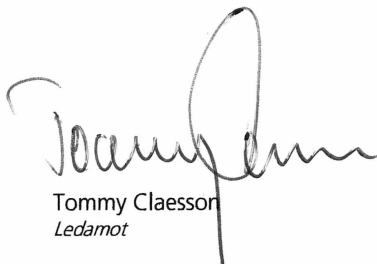
Underhållsmålning av vissa burspråk kommer att utföras under 2019. Det handlar främst om burspråken som är belägna i väst- och söderläge.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 15/4 2019



Per Allansson
Ledamot



Tommy Claesson
Ledamot



Hans Egneus
Ledamot



Margareta Gunnard
Ledamot



Bengt Westberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2019



Mikael Sigvardsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsgården
Org.nr. 716408-2872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2018. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 april 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 23 april 2019

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 624 591	2 548 240	2 548 147
Öresutjämning	0	-3	0
Försäkringsersättning	0	187 751	0
	2 624 591	2 735 988	2 548 147
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-3 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-30 938	-30 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-20 968	-25 000
Myndighetstillsyn	-5 700	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	820	0
Gård	-2 000	-739	0
Förbrukningsmateriel	-4 000	-11 889	-2 000
Fordon	0	-3 000	0
	-51 700	-66 714	-61 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-25 000
VVS	0	-25 455	0
Värmeanläggning/undercentral	-40 000	-41 186	-30 000
Huskropp utvändigt	0	-2 725	0
Tak	-50 000	-10 506	0
Fasad	0	-4 190	0
Mark/gård/utemiljö	-3 000	-6 720	-3 000
Vattenskada	0	-231 251	0
	-113 000	-322 033	-58 000
Periodiskt underhåll			
Installationer	0	0	-215 000
Värmeanläggning	0	0	-327 207
Huskropp utvändigt	-58 250	0	0
	-58 250	0	-542 207
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-47 801	-45 000
Vatten	-5 000	-3 146	-5 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-47 590	-40 000
Grovsopor	-8 000	-8 203	-5 000
	-107 000	-106 740	-95 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-59 774	-56 000
Kabel-TV	-52 000	-48 476	-52 000
	-112 000	-108 250	-108 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-322 480	-312 480	-316 500
	-322 480	-312 480	-316 500

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 532	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-21 188	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-28 359	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-503	0
Förvaltningsarvode	-63 000	-62 350	-61 000
Administration	-3 000	-2 391	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 239	0
Konsultarvode	0	-19 671	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 210	-5 500
	-88 000	-142 443	-90 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 500	-45 570	-35 800
Bilersättning skattefri	-200	-151	-1 000
Kostnadsersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-8 773	-7 500
	-56 700	-54 494	-44 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-284 000	-271 800	-271 800
	-284 000	-271 800	-271 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 193 130	-1 384 954	-1 587 307
RÖRELSERESULTAT	1 431 461	1 351 034	960 840
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	21	0
Låneräntor	-412 636	-359 210	-379 718
	-412 636	-359 189	-379 718
RESULTAT	1 018 825	991 845	581 122