

Årsredovisning 2020



Brf Forsgården
forsgarden.bostadsratterna.se

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2021 och 2045.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 har sitt säte i Kungälv.

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

Styrelsen

Tommy Claesson	Ordförande
Per Rhodin	Kassör
Liv Albinsson	Ledamot
Per Allansson	Ledamot
Margareta Gunnard	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot

Birgitta Nyström	Suppleant
------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liv Albinsson, Tommy Claesson, Birgitta Nyström och Per Rhodin.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Sigvardsson

Ordinarie Extern

Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Hans Egnéus

Kjell Lund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

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

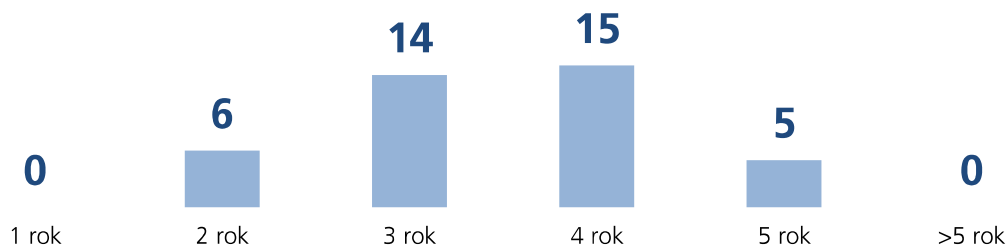
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 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 2021 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2020-10-12.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nytt papptak föreningslokalen	2020
Ny entré- och carportsbelysning	2020
Installation av solceller	2020
Byte av panna i föreningslokalen	2019
Målning av vissa fönster och burspråk	2019
Fiberinstallation	2018
Nya altandörrar	2017
Radonmätning	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Ny stolpbelysning	2015

Planerat underhåll	År
Påbörja byte av värmepannor	2023
Fasadmålning	2024

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
Service värmepannor och el	Walter Hansson Elab
Bredband	Telia Öppen Fiber
Avfallshantering	Ragn Sells

Föreningens ekonomi

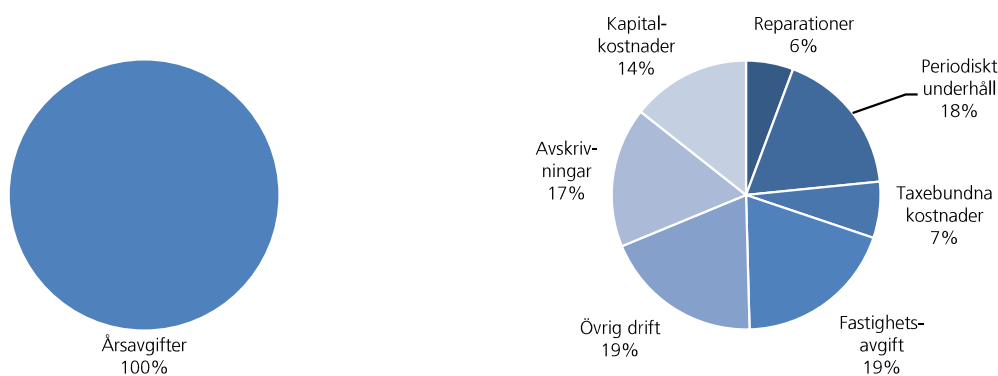
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	573 732	731 224
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 627 052	2 624 665
Finansiella intäkter	15	33
Minskning kortfristiga fordringar	3 035	186 164
	2 630 102	2 810 862
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 181 295	975 389
Finansiella kostnader	247 160	343 075
Ökning av materiella anläggningstillgångar	140 000	0
Minskning av långfristiga skulder	1 119 360	1 128 680
Minskning av kortfristiga skulder	42 945	521 210
	2 730 760	2 968 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	473 074	573 732
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-100 658	-157 492

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Runt årsskiftet 2019/2020 genomförde styrelsen den sedvanliga lägenhetsbesiktningen. Tre lag av styrelseledamöter gick runt i husen och pratade med medlemmarna, fel och brister noterades för senare åtgärd.

Som vanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst. På grund av pandemin kunde vi dessvärre inte ha någon gemensam korv- och kaffestund. Under våren krattade vi bort kvarvarande löv, vi sopade upp vinterns grus, städade i föreningslokalen och i soprummen, sanden i sandlådorna grävdes om. Och slutligen fick Helge, vår uggle-maskot, komma fram ur sitt vinteride. Tanken med Helge är att han skulle skrämma bort skator. Dessvärre har det visat sig att Helge blivit bästa kompis med traktens alla skator. Det blir inte alltid som man tänker, fast han är ju trevlig och får hänga med ett tag till. Under hösten krattade vi upp sommarens löv, klippte häckar och buskar, städade i soprummen och i föreningslokalen och rensade brunnar. Slutligen fick Helge krypa in i sitt vinteride igen efter illa utfört värv.

Både vår och höst anlidade vi en entreprenör som hjälpte oss med att beskära buskar och att ta ner träd. En del buskar runt lekplatsen vid föreningslokalen togs bort och ersattes med bland annat bärbuskar. Buskarna runt piskställningen mellan nr 44 och 54 togs bort och skall så småningom ersättas med nya.

En hel del har behövt repareras under året. Som vanligt handlade det om värmepannor som gått sönder. Under 2020 har vi reparerat 20 pannor, lite fler än vanligt. Några bräddor på ett av husen har reparerats efter en rötskada. Dörren till soprum 1 har blåst sönder flera gånger och har nu säkrats med både dörrstopp och stabil wire. Förra året fick vi åtgärda radonfläktarna i husen som haft radonproblem. Det visade sig då att det uppstått vattenläckage på grund av kondens. I år har vi haft samma läckage i en av radonfläktarna igen. Nu på grund av en läckande packning. I en av carportarna har vi haft en läcka från taket. I ett av husen har takdropp orsakat skador på trävirket runt altandörren. Reparationer har skett på lämpligt sätt.

Strax efter sommaren energideklarerade vi alla hus. Enligt myndighetskrav skall detta göras vart tionde år. Syftet med energideklarationen är att undersöka en byggnads energianvändning och deklarerar hur och i vilken utsträckning användningen av energi kan effektiviseras. Vill du ta del av protokollen så finns de på föreningens webbplats.

Under våren lät vi byta alla armaturer vid våra entréer och carportar till modern LED-belysning. I carportarna lyser det bara svagt och först när man rör sig i närheten går belysningen upp i full styrka.

På stämmans uppdrag lät vi under våren installera solceller på föreningslokalens tak. Sammanlagt 32 paneler med en total effekt på 10 KW. Vi har fått statligt investeringsstöd till anläggningen. På föreningens webbplats kan du följa produktionen av el. Under året från maj till december har anläggningen producerat 7,8 MWh av vårt totala behov på ca 21 MWh. Anläggningen har under året bidragit positivt till föreningens ekonomi.

Årets föreningsstämma blev inte som vanligt. På grund av pandemin fick stämman genomföras helt utan fysisk medlemsnärvaro. Med stöd av en tillfällig lagstiftning genomförde vi en så kallad poströstningsstämma. Närvaro enbart av stämmofunktionärer, det vill säga ordförande, sekreterare och två rösträknare tillika justerare.

Under budgetarbetet i november konstaterade styrelsen att vi har ett stort underhållsbehov de närmaste åren. De stora posterna som planeras med start från 2023 är fasadmålning och byte av värmepannor. Vi avsätter årligen runt 800 tusen kronor till underhållsfonden för att finansiera detta och allt annat som finns i underhållsplanen. Trots det stora underhållsbehovet har styrelsen bedömt det möjligt att sänka månadsavgiften 2021 med 5%. Sänkningen betingas av förväntade lägre räntekostnader och att vi nu efter sju år inte längre behöver avsätta pengar för att minska det ansamlade underskottet. Vi har fått en ekonomi i balans. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi arbetar styrelsen med en långtidsbudget som sträcker sig 5 år fram i tiden.

Föreningen deltar som tidigare aktivt i Grannsamverkan tillsammans med Polisen och kommunen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	726	705	705
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 700	8 010	8 322	8 676
Elkostnad/m ² totalyta	9	17	13	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	2	1	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	95	99	124
Soliditet (%)	22	19	16	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	911	1 022	992	652
Nettoomsättning (tkr)	2 627	2 625	2 548	2 548

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	4 637 841	852 000	-116 002	3 901 843
S:a bundet eget kapital	8 138 841	852 000	-116 002	7 402 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 210 909	-852 000	1 138 272	-1 497 181
Årets resultat	911 148	911 148	-1 022 270	1 022 270
S:a ansamlad förlust	-299 761	59 148	116 002	-474 911
S:a eget kapital	7 839 080	911 148	0	6 927 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	911 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-358 909
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-852 000
summa balanserat resultat	-299 761

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

305 220
5 459

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 627 052	2 624 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		2 627 052	2 624 665
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 034 627	-832 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 061	-89 592
Personalkostnader	Not 6	-54 608	-52 887
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 464	-283 964
Summa rörelsekostnader		-1 468 759	-1 259 353
RÖRELSERESULTAT		1 158 293	1 365 312
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 160	-343 075
Summa finansiella poster		-247 145	-343 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		911 148	1 022 270
ÅRETS RESULTAT		911 148	1 022 270

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	35 491 181	35 638 645
Summa materiella anläggningstillgångar	35 491 181	35 638 645
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 491 181	35 638 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	470 741	493 529
Summa kortfristiga fordringar	470 741	493 529
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 654	83 559
Summa kassa och bank	2 654	83 559
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	473 396	577 089
SUMMA TILLGÅNGAR	35 964 577	36 215 734

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	4 637 841	3 901 843
Summa bundet eget kapital		8 138 841	7 402 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 210 909	-1 497 181
Årets resultat		911 148	1 022 270
Summa fritt eget kapital		-299 761	-474 911
SUMMA EGET KAPITAL		7 839 080	6 927 932
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 696 695	28 677 375
Summa långfristiga skulder		15 696 695	28 677 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 140 000	278 680
Leverantörsskulder		34 047	47 939
Skatteskulder		19 920	29 667
Övriga skulder		21 494	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	213 341	254 141
Summa kortfristiga skulder		12 428 802	610 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 964 577	36 215 734

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 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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	143år	143år
Fiberinstallation	25år	25år
Solceller	20år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 624 688	2 624 688
Elintäkter	2 386	0
Öresutjämning	-22	-23
	2 627 052	2 624 665

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	12 100	22 853
	Myndighetstillsyn	26 941	5 832
	Gemensamma utrymmen	0	1 313
	Gård	12 463	89
	Förbrukningsmateriel	5 570	6 355
	Fordon	0	4 000
		57 074	40 442
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	895
	VVS	0	5 022
	Värmeanläggning/undercentral	51 635	48 053
	Ventilation	21 226	0
	Elinstallationer	0	2 200
	Huskropp utvändigt	19 979	0
	Garage/parkering	4 567	0
	Vattenskada	0	50 000
		97 407	106 170
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	56 328
	Elinstallationer	97 311	0
	Tak	125 996	0
	Fasad	0	59 674
	Mark/gård/utemiljö	81 913	0
		305 220	116 002
	Taxebundna kostnader		
	El	33 549	60 107
	Vatten	5 329	6 320
	Sophämtning/renhållning	65 800	61 065
	Grovsopor	9 981	3 887
		114 659	131 379
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 969	66 349
	Kabel-TV	50 838	50 107
		126 807	116 456
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	333 460	322 460
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 034 627	832 910
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Tele- och datakommunikation	400	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	12 288
	Föreningskostnader	438	388
	Styrelseomkostnader	125	0
	Fritids- och trivselkostnader	389	0
	Förvaltningsarvode	64 684	63 688
	Administration	6 186	2 081
	Korttidsinventarier	0	2 389
	Konsultarvode	0	3 448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 420	5 310
		92 061	89 592

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 299	46 502
	Sociala kostnader	7 309	6 385
		54 608	52 887
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	271 800	271 800
	Förbättringar	15 664	12 164
		287 464	283 964
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 600 448	41 600 448
	Nyanskaffningar	140 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 740 448	41 600 448
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 961 803	-5 677 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-287 464	-283 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 249 267	-5 961 803
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 491 181	35 638 645
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 638 000	30 638 000
	Taxeringsvärde mark	26 400 000	26 400 000
		57 038 000	57 038 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 038 000	57 038 000
		57 038 000	57 038 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	-1 265	1 770
	Klientmedel hos SBC	470 419	490 173
	Fordringar kreditfakturer	1 587	1 587
	OBS konto	0	0
		470 741	493 529

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 901 843	3 081 843
	Reservering enligt stadgar	852 000	820 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-116 002	0
	Vid årets slut	4 637 841	3 901 843

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank		0	5 595 563	Löst
	Swedbank	1,060 %	5 696 695	5 696 695	2022-04-25
	Swedbank		0	6 875 954	Löst
	Swedbank	0,690 %	10 000 000	10 000 000	2022-09-23
	Swedbank		0	787 843	Löst
	Handelsbanken	0,480 %	12 140 000	0	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		27 836 695	28 956 055	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 140 000	-278 680	
			15 696 695	28 677 375	

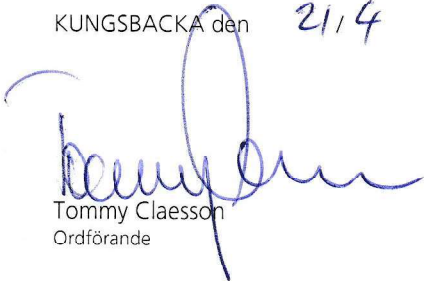
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 918 000	37 918 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	21 635	42 290
	Avgifter och hyror	191 706	211 851
		213 341	254 141

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under perioden 2021 till 2022 planeras inga större underhållsarbeten.

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 21/4 2021

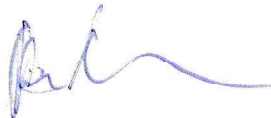


Tommy Claesson
Ordförande

Per Rhodin
Kassör



Liv Albinsson
Ledamot



Per Allansson
Ledamot



Margareta Gunnard
Ledamot



Bengt Westberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021



Mikael Sigvardsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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, förfälskning, 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 21/4 2021

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 493 362	2 624 688	2 624 591
Elintäkter	3 319	2 386	0
Öresutjämning	0	-22	0
Övriga intäkter	0	0	21 300
	2 496 681	2 627 052	2 645 891
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-12 100	-25 000
Myndighetstillsyn	-7 000	-26 941	-6 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-34 000	-12 463	-3 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-5 570	-5 000
	-72 000	-57 074	-44 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-25 000
Värmeanläggning/undercentral	-55 000	-51 635	-55 000
Ventilation	0	-21 226	0
Huskropp utvändigt	-25 000	-19 979	0
Garage/parkering	0	-4 567	0
	-80 000	-97 407	-80 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-29 875
Elinstallationer	0	-97 311	-91 250
Tak	0	-125 996	-126 000
Mark/gård/utemiljö	0	-81 913	-35 850
	0	-305 220	-282 975
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-33 549	-51 000
Vatten	-5 000	-5 329	-5 000
Sophämtning/renhållning	-60 000	-65 800	-60 000
Grovsopor	-10 000	-9 981	-8 000
	-115 000	-114 659	-124 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-75 969	-70 000
Kabel-TV	-56 000	-50 838	-54 000
	-136 000	-126 807	-124 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-333 207	-333 460	-330 960
	-333 207	-333 460	-330 960
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-919	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	-400	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 500	-14 000
Föreningskostnader	-500	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-125	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-389	0
Förvaltningsarvode	-67 000	-64 684	-66 000
Administration	-3 000	-6 026	-3 000
Konsultarvode	-6 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 420	-6 000
OBS konto	0	-160	0
	-99 500	-92 061	-92 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 600	-47 299	-47 300
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 309	-9 000
	-56 600	-54 608	-56 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-271 800	-271 800	-271 800
Förbättringar	-19 164	-15 664	-29 275
	-290 964	-287 464	-301 075
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 183 271	-1 468 759	-1 435 310
RÖRELSERESULTAT	1 313 410	1 158 293	1 210 581
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	-185 454	-246 943	-243 215
Räntekostnader skattekonto	0	-216	0
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	-185 454	-247 145	-243 215
RESULTAT	1 127 956	911 148	967 366

Brf. Forsgården Kungsbacka

Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar
i Brf. Forsgården 2021

Ordinarie:

Nr.78	Liv Albinsson	Omval 2 år
Nr. 28	Per Rhodin	Omval 2 år
Nr. 48	Birgitta Nyström	Omval 2 år

Suppleanter:

Nr. 58	Susanne Eriksson	Nyval
Nr. 68	Monica Åkesson	Nyval

Valberedningens förslag till styrelsearvode för år 2021 är
ett prisbasbelopp 47.600 kronor

Styrelsens förslag till föreningsstämman 2021-06-28

Arrendeavtal med Kungsbacka kommun

Runt förskolan Basunen finns ett staket. Just vid gränsen till våra hus, vid nr 74 till 80 är staketet felplacerat. Av oklar anledning har man satt det en bit in på vår mark och därmed "annekterat" ca 140 m². Så har det varit länge, förmodligen ända sen förskolan byggdes.

Styrelsen har varit i kontakt med kommunen om detta och gemensamt har vi kommit fram till att det bästa och enklaste är att kommunen arrenderar den "annekterade" marken av föreningen. Berörda medlemmar har godkänt en sådan lösning.

Det föreslagna arrendeavtalet med kommunen innebär sammanfattningsvis

- Arrendetiden är tre år som förlängs med tre år i taget om inte uppsägning sker av någon part ett år dessförinnan.
- Arrendeavgiften 8 000 kronor/år tillfaller föreningen och regleras årligen med konsumentprisindex.
- Den arrenderade marken får bara användas i kommunens förskoleverksamhet.

Styrelsen föreslår att

stämman godkänner att föreningen tecknar ett arrendeavtal med kommunen enligt ovan.

Styrelsens förslag till föreningsstämman 2021-06-28

Tvättstugan

Tvättstugan är i behov av renovering. Den stora mattvättmaskinen har gett upp och måste kasseras och det flagar färg lite varstans.

Tvättstuge-enkäten som genomfördes under april visar att intresset bland oss medlemmar att utnyttja tvättstugan är tämligen svalt. Trots det, är det styrelsen ansvar att underhålla tvättstugan, såvida vi inte väljer att helt avveckla den. Styrelsen lägger därför två förslag till stämman att ta ställning till. Det ena förslaget innebär en blygsam upprustning och det andra förslaget innebär en avveckling av tvättstugan.

Att avveckla tvättstugan är inte ett beslut som föreningsstämman förfogar över helt och hållet. En avveckling kräver, förutom kvalificerad majoritet på stämman, även ett skriftligt samtycke från alla medlemmar. Uppnås inte samtycke, måste hyresnämnden göra en prövning.

Förslag A

Vi behåller nuvarande utrustning förutom att vi byter ut den stora defekta mattvättmaskinen mot en ny maskin för professionellt bruk. Maskinen tar 9 kg tvätt och en normaltvätt går på mindre än en timma. Den nya maskinen kan ta större textilier som trasmattor på maximalt 9 kvadratmeter eller överkast och liknande max 9 kg.

Lokalen fräschas upp med litet målningsarbete och kompletterande utrustning: strykjärn, dammsugare, liten sittgrupp för vila av trötta ben, någon grön växt.

Båda torkrummen används.

Avgiften 30 kronor i mynt tas bort.

Med två fungerande tvättmaskiner bör antalet tvättider per dygn kunna kortas.

Kostnad för förslag A: ca 70 000 kronor med litet eget målningsarbete.

Förslag B

Vi lägger ned tvättstugan eftersom den används sparsamt. Lokalen kan tas i anspråk för andra ändamål.

Kostnad för förslag B: några timmars demonteringsarbete av behörig rörmokare och elektriker.

Uppskattningsvis 10 000 kronor.

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se