

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats 1989 enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors1:338	1:388	Kungsbacka

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

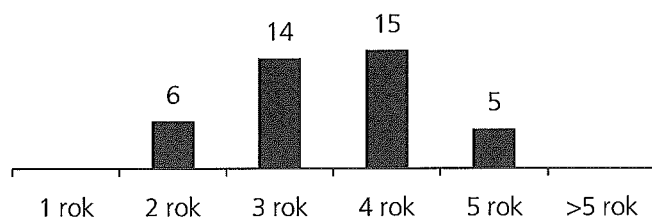
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 kvadratmeter, varav 3 615 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Föreningslokalen	Gemensamhetslokal och tvättstuga.

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Farmartjänst
Kabel TV	Tele 2

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kjell Lund	Ordförande
Ingrid Andersson	Vice ordförande/ kassör
Adam Nilsson	Ledamot
Marie Johansson	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot

Kent Olsson	Suppleant
Eva Gillmor	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Andersson, Adam Nilsson, Eva Gillmor, Kent Olsson och Marie Johansson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jessica Gårdmo	Ordinarie Extern	Öhrlings PwC
----------------	------------------	--------------

Valberedning

Stina Gabrielsson	Sammanställande
Leif Jarnsand	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året ägt och förvaltast fastigheten Fors 1:338. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten och ett antal övriga möten. Styrelsen har genomfört den obligatoriska kontrollbesiktningen av föreningens lägenheter. Samliga lägenheter har varit uthyrda.

En rengöring och behandling av alla tak i föreningen har genomförts i början av året. En ommålning av lägenheterna och andra byggnader har inletts under 2012. I samband med målningen har skadad panel m.m. bytts ut. 26 lägenheter har målats under året och återstående lägenheter och andra byggnader kommer att målas under 2013. Planerade städdagar på vår och höst har genomförts samt en extra städkväll i juli. Vid samtliga tillfällen har det varit stor uppslutning från medlemmarna.

Föreningen har under året börjat källsortera matavfall, detta medför lägre kostnader jämfört med att lägga matavfall i restavfallet.

I samarbete med polisen har Grannsamverkan införts.

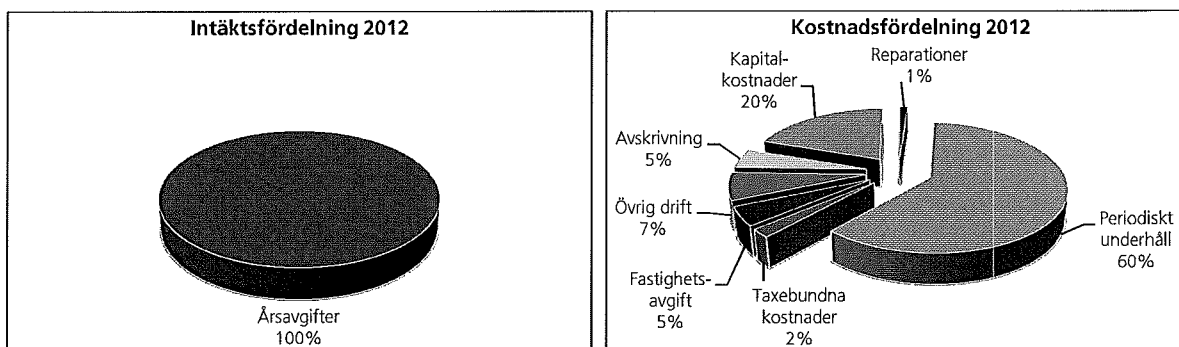
Under året har upprustning av lekplatser genomförts. Gungställning har renoverats och fallsand har bytts ut. Den mindre rutschbanan har ersatts med en ny samt den större rutschbanan har lackerats om.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Pågående målningsarbete fortsätter och avslutas under året.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	728	728	728	728
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 612	8 885	8 982	9 162
Kapitalkostnader/kvm totalyta	306	294	266	329

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersattes 2008 av en kommunal avgift, som år 2012 uppgick till 6 825 kronor per lägenhet. Avgiften skall högst uppgå till 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhus med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets förlust	-2 984 368
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-10 115
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 606
ansamlad förlust	-3 118 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas	2 048 823
att i ny räkning överförs	-1 069 266

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 633 340	2 633 340
Övriga rörelseintäkter		31	2 283
		2 633 371	2 635 623
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-37 688	-25 740
Reparationer		-61 818	-35 068
Periodiskt underhåll		-3 409 806	-416 750
Taxebundna kostnader		-118 915	-122 641
Övriga driftskostnader		-88 440	-84 857
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-269 315	-354 981
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-216 834	-79 372
Personalkostnader		-44 408	-44 829
Avskrivningar		-271 800	-271 800
		-4 519 023	-1 436 038
RÖRELSERESULTAT		-1 885 653	1 199 585
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 709	1 142
Räntekostnader		-1 105 425	-1 062 939
		-1 098 715	-1 061 797
ÅRETS RESULTAT		-2 984 368	137 788

Om

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	37 249 309	37 521 109
	37 249 309	37 521 109
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 249 309	37 521 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	929	1 371
	58 083	54 747
	59 012	56 118
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		
SBC klientmedel i SHB		
	0	200 000
	325 948	195 712
	325 948	395 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	384 960	451 830
SUMMA TILLGÅNGAR	37 634 269	37 972 939

BR

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	2 048 823	1 925 217
		5 549 823	5 426 217
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-133 721	-147 904
Årets resultat		-2 984 368	137 788
		-3 118 089	-10 115
SUMMA EGET KAPITAL		2 431 734	5 416 102
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	33 209 357	31 688 791
		33 209 357	31 688 791
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	103 564	390 693
Leverantörsskulder		74 652	30 702
Skatteskulder		16 744	41 227
Övriga kortfristiga skulder		19 905	0
Upplupna kostnader	Not 9	134 489	158 604
Förutbetalda avgifter och hyror		208 712	207 426
Checkkredit (2 000 000)	Not 7	1 435 113	39 395
		1 993 179	868 047
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		37 634 269	37 972 939
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut	Not 8	37 918 000	37 918 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,7%	0,7%

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 633 340	2 633 340
	2 633 340	2 633 340

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	995	0
Snöröjning/sandning	24 170	22 789
Gård	11 263	0
Serviceavtal	0	1 963
Förbrukningsmateriel	1 260	988
	37 688	25 740

Reparationer		
Tvättstuga	0	8 801
Värmeanläggning/undercentral	1 434	12 682
Elinstallationer	2 501	0
Tak	18 750	0
Fasad	24 000	0
Fönster	4 338	0
Mark/gård/utemiljö	10 795	8 435
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 150
	61 818	35 068

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	416 750
Huskropp utvändigt	2 847 981	0
Tak	548 125	0
Mark/gård/utemiljö	13 700	0
	3 409 806	416 750

Taxebundna kostnader		
El	68 051	70 205
Vatten	12 261	7 658
Sophämtning/renhållning	27 775	24 131
Grovsopor	10 828	20 647
	118 915	122 641

Not 2 fortsättning	2012	2011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	43 516	39 906
Kabel-TV	44 924	44 951
	88 440	84 857
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	269 315	354 981
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 725	825
Revisionsarvode extern revisor	18 813	18 500
Föreningskostnader	0	413
Förvaltningsarvode	52 370	51 617
Förvaltningsarvoden övriga	1 000	313
Administration	6 865	2 334
Korttidsinventarier	23 353	0
Konsultarvode	107 838	500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	216 834	79 372
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	35 000	35 000
Sociala kostnader	9 408	9 829
	44 408	44 829
Avskrivningar		
Byggnad	271 800	271 800
	271 800	271 800
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	4 519 023	1 436 038

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 296 348	41 296 348
Utgående anskaffningsvärde	41 296 348	41 296 348
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 775 239	-3 503 439
Årets avskrivningar enligt plan	-271 800	-271 800
Utgående avskrivning enligt plan	-4 047 039	-3 775 239
Planenligt restvärde vid årets slut	37 249 309	37 521 109
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 602 000	15 709 000
Taxeringsvärde mark	21 600 000	20 400 000
	41 202 000	36 109 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	41 202 000	36 109 000
	41 202 000	36 109 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	46 852	43 516
Kabel-TV	11 231	11 231
	58 083	54 747

Not 5			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 501 000	0	0	3 501 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	2 048 823	123 606	0	1 925 217
Summa bundet eget kapital	5 549 823	123 606	0	5 426 217
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-133 721	-123 606	137 788	-147 904
Årets resultat	-2 984 368	-2 984 368	-137 788	137 788
Summa ansamlad förlust	-3 118 089	-3 107 974	0	-10 115
Summa eget kapital	2 431 734	-2 984 368	0	5 416 102

Not 6	2012	2011
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	1 925 217	1 208 017
Reservering enligt stadgar	123 606	370 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	649 000
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-301 800
Vid årets slut	2 048 823	1 925 217

GA

Not 7

CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljad kredit
Utnyttjat kreditbelopp

2012-12-31

2 000 000

1 435 113

2011-12-31

2 000 000

39 395

Not 8


SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,470 %	6 041 428	6 113 305	2013-12-20
Swedbank Hypotek	2,980 %	6 589 798	6 589 798	2014-11-25
Swedbank Hypotek		0	5 180 000	Avslutat
Swedbank Hypotek	2,400 %	6 386 336	6 435 436	2014-01-10
Swedbank Hypotek	3,010 %	6 296 695	6 296 695	2017-04-25
Swedbank Hypotek		0	1 464 250	Avslutat
Swedbank Hypotek	2,920 %	7 998 664	0	2015-06-25
Summa skulder till kreditinstitut		33 312 921	32 079 484	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 564	-390 693	
		33 209 357	31 688 791	

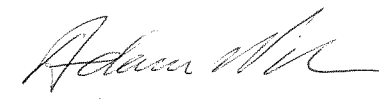
Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	13 068	10 518
Extern revisor	15 000	11 000
Ränta	93 771	90 322
Snöröjning	12 650	3 249
Styrelsearvode	0	34 000
Sociala avgifter	0	9 515
	<u>134 489</u>	<u>158 604</u>

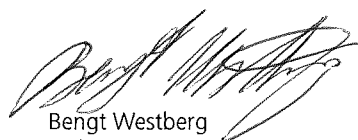
KUNGSBACKA den 8 14 2013


Kjell Lund
Ordförande


Ingrid Andersson
Vice ordförande/ kassör


Marie Johansson
Ledamot


Adam Nilsson
Ledamot


Bengt Westberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 14 2013


Jessica Gårdmo
Extern revisor

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	2 741 196	2 633 340	2 633 340
Öresutjämning	0	3	0
Övriga intäkter	0	28	0
	2 741 196	2 633 371	2 633 340
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel enligt beställning	0	-995	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-24 170	-54 000
Myndighetstillsyn	0	0	-15 000
Gård	-15 000	-11 263	0
Serviceavtal	0	0	-2 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 260	-1 000
	-48 000	-37 688	-72 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 434	0
Elinstallationer	0	-2 501	0
Tak	0	-18 750	0
Fasad	0	-24 000	0
Fönster	0	-4 338	0
Mark/gård/utemiljö	0	-10 795	0
	-100 000	-61 818	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	0
Huskropp utvändigt	0	-2 847 981	0
Tak	0	-548 125	0
Mark/gård/utemiljö	0	-13 700	0
	-500 000	-3 409 806	0
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-68 051	-76 000
Vatten	-12 000	-12 261	-10 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-27 775	-46 000
Grovsopor	-12 000	-10 828	0
	-131 000	-118 915	-132 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 600	-43 516	-40 000
Kabel-TV	-46 000	-44 924	-46 000
	-89 600	-88 440	-86 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-283 920	-269 315	-270 800
	-283 920	-269 315	-270 800

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 725	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 400	-18 813	-18 000
Förvaltningsarvode	-53 500	-52 370	-53 900
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	-1 000	0
Administration	-5 000	-6 865	-2 000
Korttidsinventarier	0	-23 353	0
Konsultarvode	-80 000	-107 838	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 870	-5 000
	-165 900	-216 834	-79 900
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-35 000	-35 000	-35 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-9 408	-5 000
	-45 000	-44 408	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-271 800	-271 800	-271 800
	-271 800	-271 800	-271 800
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 635 220	-4 519 023	-1 003 000
RÖRELSERESULTAT	1 105 976	-1 885 653	1 630 340
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	6 368	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	43	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	298	0
Låneräntor	-1 040 000	-1 081 970	-1 050 000
Ränta checkräkning	-60 000	-22 712	0
Räntekostnader skattekonto	0	-729	0
Övriga räntekostnader	0	-14	0
	-1 100 000	-1 098 715	-1 050 000
RESULTAT	5 976	-2 984 368	580 340

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Kungsbacka den 10 april 2013

Jessica Gårdmo
Godkänd revisor

