

# Årsredovisning 2017



## Brf Forsgården

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





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2006-09-12 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

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

Liv Albinsson	Suppleant
Margareta Gunnard	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisor
Maria Holm	Huvudansvarig revisor

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

Liv Albinsson, Per Allansson, Margareta Gunnard, Teija Ruhanen och Bengt Westberg.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Maria Holm

Ordinarie Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
AB

### Valberedning

Stina Gabrielsson  
Kjell Lund

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fors1:338	1:388	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

### Byggnadsår och ytor

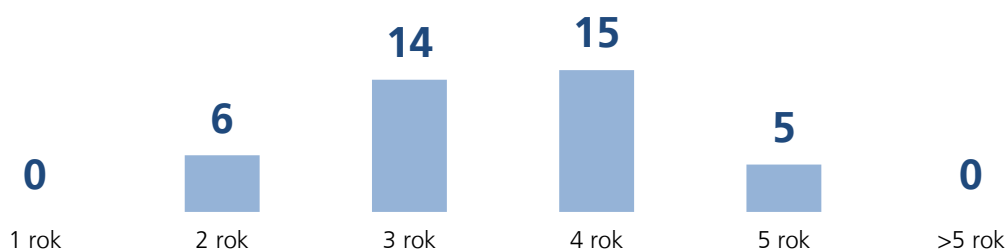
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.  
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 m<sup>2</sup>, varav 3 615 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen

### Kommentar

Gemensamhetslokal, kök, bastu och tvättstuga.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2042.  
Underhållsplanen uppdaterades 2017-10-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Nya altandörrar	2017

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Element i vardagsrum	2018
Installation av bredband	2018
Byte av ytterdörrar	2020

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

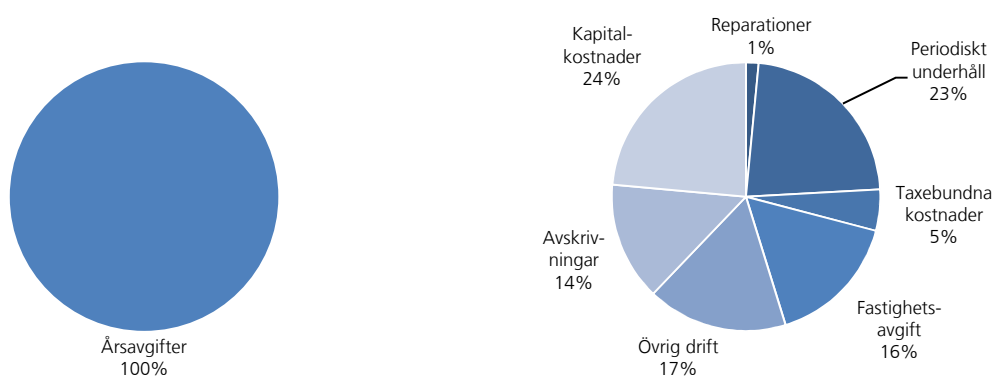
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Farmartjänst
Kabel TV	Bredbandsbolaget
EL	Varbergs Energi
Serviceavtal värmepannor och el	Walter Hansson Elab

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>432 712</b>	<b>418 245</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 550 632	2 682 300
Finansiella intäkter	58	317
Minskning kortfristiga fordringar	34	3 849
	<b>2 550 724</b>	<b>2 686 466</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 180 216	958 806
Finansiella kostnader	446 672	554 399
Minskning av långfristiga skulder	669 670	1 103 755
Minskning av kortfristiga skulder	17 022	55 040
	<b>2 313 580</b>	<b>2 671 999</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>669 856</b>	<b>432 712</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>237 144</b>	<b>14 467</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Runt årsskiftet 2016/2017 genomförde styrelsen den årliga obligatoriska lägenhetsbesiktningen. Tre lag av styrelseledamöter gick runt i husen och pratade med medlemmarna, fel och brister i husen noterades.

Sedvanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst. På vårabetsdagen sopade vi upp vinterns sand, samlade upp kvarvarande löv. Vi la ut bark i rabatterna (så långt det räckte). Som vanligt gjorde vi rent sopkärl och soprum. Under höstens arbetsdag klippte vi buskar och krattade upp så mycket av sommarens löv vi kunde. På höstens städdag satsade vi lite extra på att snygga till området vid stora rutschbanan.

Under året har taket på lekstugan bytts ut av frivilliga medlemmar i föreningen. 7 av våra värmepannor har reparerats. Det är ovanligt få reparationer.

Föreningen har förlängt rabattavtalen med Jannes färg & tapet, Hjälmeskulla handelsträdgård och med 1999it (IT-service). Vi medlemmar kan även fortsättningsvis handla där till reducerade priser.

Husen som tidigare sanerats mot radon har kontrollerats. Samtliga av våra hus har nu radonvärden långt under gränsvärdet.

Föreningen deltar aktivt i Grannsamverkan tillsammans med polisen och kommunen.

På stämman i maj fick styrelsen mandat att på vissa villkor installera fiber i samtliga hus. Tyvärr visade det sig att avtalsförslaget med den tilltänkta leverantören innehöll villkor som styrelsen inte kunde acceptera. Diskussion med ny leverantör påbörjades under året.

Under sensommaren byttes samtliga altandörrar utom tre som redan var bytta ganska nyligen.

Under förvåren gjordes en omfattande röjning av föreningens "grönsaker". Träd som skymmer altaner togs ner, buskar och träd som hindrar trafik beskars. Den stora tujahäcken vid stora rutschbanan togs ner och ersattes med spireabuskar. Även under hösten tog vi ner några träd som skymde uteplatser.

Ett lass med dress-sand togs hem under sensommaren så att de av oss som ville, kunde jämna till sina gräsmattor.

Enligt stämmans beslut har vi köpt ett bordtennisbord som är placerat i föreningslokalen. Läset till föreningslokalen har bytts så att vanliga husnyckeln passar. Det är fritt fram för alla att spela under tider som inte är bokade.

Underhållsplanen har gjorts om till att omfatta 25 år istället för 10 som tidigare.

## 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: 64

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	705	742	781	758
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 676	8 861	9 166	9 514
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	10	13	14
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	1	2	2
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	124	153	183	250
Soliditet (%)	13	12	9	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	652	898	1 024	801
Nettoomsättning (tkr)	2 548	2 682	2 824	2 741

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



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 501 000	0	0	3 501 000
Fond för yttre underhåll	2 717 547	794 000	-202 060	2 125 607
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>6 218 547</b>	<b>794 000</b>	<b>-202 060</b>	<b>5 626 607</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 956 732	-794 000	1 099 673	-2 262 405
Årets resultat	652 002	652 002	-897 613	897 613
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 304 730</b>	<b>-141 998</b>	<b>202 060</b>	<b>-1 364 792</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>4 913 817</b>	<b>652 002</b>	<b>0</b>	<b>4 261 815</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	652 002
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 162 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-794 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 304 730</b>

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

431 704
<b>-873 026</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 548 236	2 682 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 396	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 550 632</b>	<b>2 682 300</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 046 502	-825 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 127	-90 420
Personalkostnader	Not 6	-44 587	-43 156
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 800	-271 800
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 452 016</b>	<b>-1 230 606</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 098 616</b>	<b>1 451 695</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-446 672	-554 399
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-446 614</b>	<b>-554 082</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>652 002</b>	<b>897 613</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>652 002</b>	<b>897 613</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	35 890 309	36 162 109
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>35 890 309</b>	<b>36 162 109</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>35 890 309</b>	<b>36 162 109</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	464 557	289 448
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>464 557</b>	<b>289 448</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	207 068	145 067
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>207 068</b>	<b>145 067</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>671 626</b>	<b>434 516</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 561 935</b>	<b>36 596 625</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 717 547	2 125 607
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 218 547</b>	<b>5 626 607</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 956 732	-2 262 405
Årets resultat		652 002	897 613
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 304 730</b>	<b>-1 364 792</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 913 817</b>	<b>4 261 815</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	31 084 735	31 944 685
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 084 735</b>	<b>31 944 685</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	278 680	88 400
Leverantörsskulder		20 311	27 772
Skatteskulder		22 855	11 855
Övriga skulder		18 133	17 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	223 404	244 152
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>563 383</b>	<b>390 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 561 935</b>	<b>36 596 625</b>

## Noter

### 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	143år	143år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 548 240	2 682 359
Öresutjämning	-4	-59
	<b>2 548 236</b>	<b>2 682 300</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	2 396	0
	<b>2 396</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	3 000
	Fastighetskötsel gård beställning	54 119	21 519
	Snöröjning/sandning	17 234	17 594
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	20 500
	Gemensamma utrymmen	3 118	0
	Gård	6 848	0
	Förbrukningsmateriel	2 708	4 266
		<b>84 027</b>	<b>66 879</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	29 675
	Lås	1 875	1 413
	VVS	6 819	4 786
	Värmeanläggning/undercentral	11 374	39 650
	Fasad	1 640	0
	Mark/gård/utemiljö	6 402	0
		<b>28 110</b>	<b>75 524</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	2 144
	Värmeanläggning	0	51 000
	Ventilation	0	114 530
	Altandörrar	431 704	24 852
	Mark/gård/utemiljö	0	9 534
		<b>431 704</b>	<b>202 060</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 150	35 834
	Vatten	4 601	1 997
	Sophämtning/renhållning	41 520	42 455
	Grovsopor	4 570	4 180
		<b>92 841</b>	<b>84 466</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 340	51 752
	Kabel-TV	48 000	48 069
		<b>102 340</b>	<b>99 821</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>307 480</b>	<b>296 480</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 046 502</b>	<b>825 230</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	1 225	3 371
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	14 688
	Föreningskostnader	175	1 270
	Förvaltningsarvode	59 804	57 901
	Administration	3 969	4 531
	Konsultarvode	2 469	3 549
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 110	5 110
		<b>89 127</b>	<b>90 420</b>



<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	35 800	35 800
	Kostnadsersättningar	1 390	0
	Sociala kostnader	7 397	7 356
		<b>44 587</b>	<b>43 156</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	271 800	271 800
		<b>271 800</b>	<b>271 800</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	41 296 348	41 296 348
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 296 348</b>	<b>41 296 348</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 134 239	-4 862 439
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 800	-271 800
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 406 039</b>	<b>-5 134 239</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 890 309</b>	<b>36 162 109</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 489 000	19 489 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		<b>43 489 000</b>	<b>43 489 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 489 000	43 489 000
		<b>43 489 000</b>	<b>43 489 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	1 770	1 804
	Klientmedel hos SBC	462 787	287 644
		<b>464 557</b>	<b>289 448</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	2 125 607	1 480 000
	Reservering enligt stadgar	794 000	785 000
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-202 060	-139 393
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 717 547</b>	<b>2 125 607</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,730 %	6 534 883	6 589 798	Rörligt
Swedbank	0,970 %	6 046 695	6 296 695	2019-04-25
Swedbank	0,720 %	7 375 954	7 375 954	2018-08-24
Swedbank	0,490 %	1 405 883	1 770 638	Rörligt
Swedbank	1,890 %	10 000 000	10 000 000	2019-10-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 363 415</b>	<b>32 033 085</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-278 680	-88 400	
		<b>31 084 735</b>	<b>31 944 685</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 970 000 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 918 000	37 918 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	21 070	55 973
Avgifter och hyror	202 334	188 179
	<b>223 404</b>	<b>244 152</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2018 hölls en extrastämma med anledning av revidering av stadgar. Extrastämman godkände styrelsen förslag till nya stadgar och enligt regelverket skall ytterligare en stämma bekräfta samma beslut innan de nya stadgarna kan godkännas av Bolagsverket.

På samma extrastämma togs ytterligare två frågor upp till beslut

- Styrelsens förslag till installation av bredband. Stämman beslöt att godkänna förslaget. Tyvärr visade det sig att leverantören Bahnhof AB inte hade förmåga eller vilja att leverera enligt sin egen offert. I skrivande stund är det osäkert vad som händer med bredband.
- Vård av träd. Stämman beslöt att ändra gällande policy. Vad som gäller nu enligt stämmans beslut är "Vi tar ner träd som närmast berörd medlem och angränsande grannar är överens om. I övrigt rättar vi oss efter expertisens råd vad gäller beskärning".

På ordinarie stämma 2017 beslöts att värmekomforten i våra vardagsrum skall förbättras. Eftersom vidtagna åtgärder inte haft tillräcklig effekt kommer byte eller komplettering av element i vardagsrummet att ske.

---

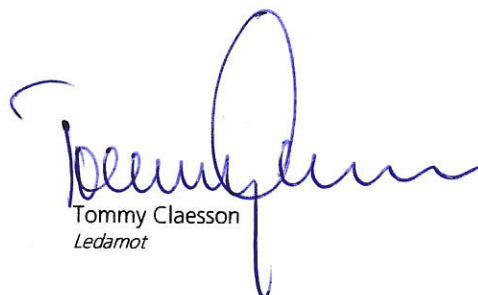
## Styrelsens underskrifter

---

KUNGSBACKA den 16 / 4 2018



Per Allansson  
*Ledamot*

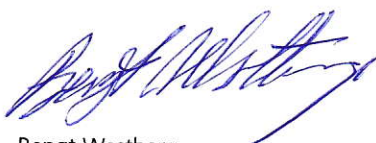


Tommy Claesson  
*Ledamot*



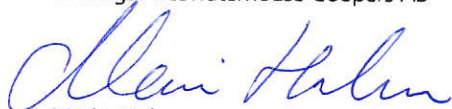
Hans Egneus  
*Ledamot*

Teija Ruhanen  
*Ledamot*



Bengt Westberg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2018  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Maria Holm  
*Auktoriserad revisor*



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av budget 2018, undershållsplan, valberedningens förslag och motioner. Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen.

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

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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



### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Kungsbacka den 18 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Holm  
Auktoriserad revisor



## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 548 147	2 548 240	2 548 147
Öresutjämning	0	-4	0
Övriga intäkter	0	2 396	0
	<b>2 548 147</b>	<b>2 550 632</b>	<b>2 548 147</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-4 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-54 119	0
Snöröjning/sandning	-25 000	-17 234	-25 000
Gemensamma utrymmen	0	-3 118	0
Gård	0	-6 848	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 708	-2 000
	<b>-61 000</b>	<b>-84 027</b>	<b>-27 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-40 000
Lås	0	-1 875	0
VVS	0	-6 819	0
Värmeanläggning/undercentral	-30 000	-11 374	-50 000
Fasad	0	-1 640	0
Mark/gård/utemiljö	-3 000	-6 402	0
	<b>-58 000</b>	<b>-28 110</b>	<b>-90 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Installationer	-215 000	0	0
Värmeanläggning	-327 207	0	0
Fönster	0	-431 704	-120 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-11 400
	<b>-542 207</b>	<b>-431 704</b>	<b>-131 400</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-45 000	-42 150	-35 000
Vatten	-5 000	-4 601	-4 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-41 520	-35 000
Grovsopor	-5 000	-4 570	-5 000
	<b>-95 000</b>	<b>-92 841</b>	<b>-79 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-56 000	-54 340	-53 000
Kabel-TV	-52 000	-48 000	-51 000
	<b>-108 000</b>	<b>-102 340</b>	<b>-104 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-316 500	-307 480	-296 500
	<b>-316 500</b>	<b>-307 480</b>	<b>-296 500</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-1 225	-3 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 375	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-175	-2 000
Förvaltningsarvode	-61 000	-59 804	-60 000
Administration	-5 000	-3 969	-5 000
Konsultarvode	0	-2 469	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 110	-5 500
	<b>-90 500</b>	<b>-89 127</b>	<b>-90 500</b>



<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-35 800	-35 800	-35 800
Bilersättning skattefri	-1 000	-156	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-1 234	0
Arbetsgivaravgifter	-7 500	-7 397	-7 500
	<b>-44 300</b>	<b>-44 587</b>	<b>-43 300</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-271 800	-271 800	-271 800
	<b>-271 800</b>	<b>-271 800</b>	<b>-271 800</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 587 307</b>	<b>-1 452 016</b>	<b>-1 133 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>960 840</b>	<b>1 098 616</b>	<b>1 414 647</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Låneräntor	-379 718	-446 638	-437 953
Räntekostnader skattekonto	0	-34	0
	<b>-379 718</b>	<b>-446 614</b>	<b>-437 953</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>581 122</b>	<b>652 002</b>	<b>976 694</b>

## Brf Forsgården underhållsplan

2017-10-30

Generell indexuppräknning från basåret 2012 **2,5%**

Årlig omföring till Ufond (före indexuppräknin) **715 tkr**

Belopp i tkr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	
Ingående saldo Ufond	2 286	2 562	3 357	3 334	4 199	5 082	5 604	2 917	479	831	1 804	2 794	3 760	3 394	4 438	5 500	6 580	7 631	8 707	5 500	2 665	3 096	3 485	13	1 236	
Omföring till Ufond	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715
Indexuppräknning kr	97	114	132	150	168	186	204	222	240	257	275	293	311	329	347	365	383	400	418	436	454	472	490	508	526	
<b>Summa omföring till Ufond</b>	<b>812</b>	<b>829</b>	<b>847</b>	<b>865</b>	<b>883</b>	<b>901</b>	<b>919</b>	<b>937</b>	<b>955</b>	<b>972</b>	<b>990</b>	<b>1 008</b>	<b>1 026</b>	<b>1 044</b>	<b>1 062</b>	<b>1 080</b>	<b>1 098</b>	<b>1 115</b>	<b>1 133</b>	<b>1 151</b>	<b>1 169</b>	<b>1 187</b>	<b>1 205</b>	<b>1 223</b>	<b>1 241</b>	

### Planerat underhåll

45000 Fastighet förbättring																										
45100 Hyreslägenhet																										
45200 Lokaler																										
45206 Förskola																										
45300 Gemensamma utr																										
45340 Tvättstuga									-25									-25								
45350 Sophantering/återv.																										
45360 Vind																										
45370 Källare																										
45383 Bastu																										
45391 Entré/Trapphus																										
45393 Lås																										
45400 Installationer	-183																									
45410 VVS																										
45411 Stambyte																										
45420 Värmeanläggning	-288					-301	-376	-451	-451										-338	-376	-451	-451				
45430 Ventilation																										
45440 Elinstallationer																										
45450 Tele/TV/Kabel-TV																										
45500 Huskropp utvändigt							-2 400	-2 100												-2 400	-2 100					
45510 Tak			-70																						-2 775	
45520 Fasad																										
45530 Fönster/dörrar			-664										-970													
45600 Mark/Gård/Utemiljö		-30					-30					-30					-30						-30			
45700 Garage/bilplatser																										
<b>Summa</b>	<b>-472</b>	<b>-30</b>	<b>-734</b>			<b>-301</b>	<b>-2 806</b>	<b>-2 576</b>	<b>-451</b>			<b>-30</b>	<b>-970</b>				<b>-30</b>	<b>-25</b>	<b>-2 738</b>	<b>-2 476</b>	<b>-451</b>	<b>-481</b>	<b>-2 775</b>			
Indexuppräknning %	13,5%	16,0%	18,5%	21,0%	23,5%	26,0%	28,5%	31,0%	33,5%	36,0%	38,5%	41,0%	43,5%	46,0%	48,5%	51,0%	53,5%	56,0%	58,5%	61,0%	63,5%	66,0%	68,5%	71,0%	73,5%	
Indexuppräknning kr	-64	-5	-136			-78	-800	-799	-151			-12	-422			-16	-14	-1 602	-1 510	-287	-318	-1 901				
Summa omföring från Ufond	-535	-35	-870			-379	-3 606	-3 375	-602			-42	-1 392			-46	-39	-4 340	-3 986	-738	-799	-4 676				
<b>Utgående saldo Ufond</b>	<b>2 562</b>	<b>3 357</b>	<b>3 334</b>	<b>4 199</b>	<b>5 082</b>	<b>5 604</b>	<b>2 917</b>	<b>479</b>	<b>831</b>	<b>1 804</b>	<b>2 794</b>	<b>3 760</b>	<b>3 394</b>	<b>4 438</b>	<b>5 500</b>	<b>6 580</b>	<b>7 631</b>	<b>8 707</b>	<b>5 500</b>	<b>2 665</b>	<b>3 096</b>	<b>3 485</b>	<b>13</b>	<b>1 236</b>	<b>2 476</b>	

Inst av fiber

Nya element

Nya dörrar

Nya fönster

Nya tak

## Brf. Forsgården, Kungsbacka

### Valberedningens förslag till styrelsemedlemmar i

#### Brf. Forsgården 2018

##### Ordinarie:

Nr. 54	Tommy Claesson	1 år kvar
Nr. 44	Hans Egneus	1 år kvar
Nr.74	Bengt Westberg	omval 2 år
Nr. 64	Margareta Gunard	nyval 2 år
Nr. 66	Per Allansson	omval 2 år

##### Suppleanter:

Nr. 78	Liv Albinsson	omval 1 år
Nr. 70	Anne Bloom	nyval 1 år

## Styrelsens förslag till installation av fiber

Under en längre tid har styrelsen arbetat med att få till stånd fiberanslutning i våra hus för bredbandsuppkoppling. Av olika skäl har vi inte gått i mål med detta. Vi gör nu ett nytt försök, och nu med Telia som leverantör. Telia har ett koncept man kallar för "Öppen fiber". Konceptet innebär att Telia installerar själva fiberkabeln. Tjänsterna i nätet (internetuppkoppling, telefoni och tv) upphandlar vi separat efter fiberinstallationen och då finns det ett tiotal leverantörer att välja på. Fördelen med detta upplägg är att tjänsterna konkurrensutsätts och blir då förhoppningsvis billigare.

### Förslaget och offerten från Telia innebär

- Telia får föreningens uppdrag att installera ett fibernät med anslutning i varje hus.
- Telias entreprenör väljer lämpligt sätt att ansluta fibern. Detta kan innebära att kanaler till befintlig fast telefoni används och att existerande telefonabonnemang därmed måste sägas upp. Det kan också handla om att gräva i marken eller att dra fiber i luften.
- I varje hus installeras ett fiberuttag som ser ut ungefär som ett telefonjack. Från fiberuttaget dras fiberkabel till den plats, upp till fem meter in i huset, där medieomvandlaren skall placeras. Medieomvandlaren har en storlek ungefär som ett tillplattat skopak. Det måste finnas ett strömutföring i närheten av medieomvandlaren.
- Mot extra tillägg på 875 kronor kan medieomvandlaren placeras upp till 15 meter in i huset. Det är i så fall något som var och en beställer direkt av Telia.
- För hela fiberinstallationen betalar föreningen en engångssumma på 304 100 kronor. Investeringen är värdehöjande för fastigheten och kan skrivas av på lång tid. Påverkan på månadsavgiften blir därmed låg, ca 30 kronor.
- I den mån grävning måste ske ingår inte återställning av markytan. Här kan det tillkomma kostnader för asfaltering.
- När upphandlingen av tjänsterna är klara tillkommer en kostnad som betalas av varje hus på månadsavin enligt principen "lika för alla". För internetuppkoppling och fast telefoni uppskattar vi att det handlar om 150–250 kronor. För TV uppskattar vi oförändrad kostnad.
- Leveranstiden på fiberinstallationen är 6–12 månader.

### Styrelsen rekommenderar stämman att ge styrelsen i uppdrag

- att genomföra installationen av fiber inom ramen för detta förslag och
- att upphandla tjänster (internetuppkoppling, fast telefoni och tv)

## Motion

Till

Styrelsen i brf Forsgården

### Motion till årsmöte 2018

Hundar springer omkring okopplade i trädgårdar och skrämmer medlemmar genom att skälla på medlemmar. Det är inte acceptabelt. Okopplade hundar som upplevs visa aggression mot medlemmar upplevs som mycket obehagligt.

Förslag; Hundar inom brf's område skall vara kopplade. Gäller dygnet runt.

Referens: Gällande bestämmelser

2018.02.20

Läg 18

### Styrelsens svar

I våra trivselregler står det så här

#### **6. Husdjur**

Innehavare av husdjur ska ansvara för att dessa inte stör eller förorenar i området och inte heller rastas i planteringar eller på barnens lekytor.

Styrelsen anser att syftet med motionen täcks in av ovanstående regel. Om stämman anser att regeln bör skärpas föreslår styrelsen denna komplettering av punkten 6 i trivselreglerna. "Hundar skall hållas i koppel inom området".









