

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors1:338	1989	Kungsbacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

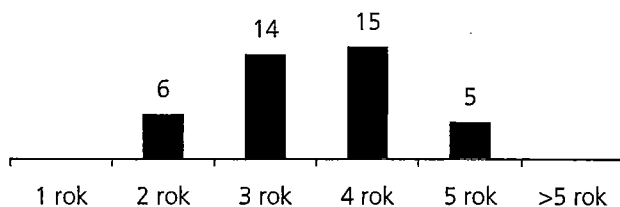
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus samt 1 gemensam byggnad.
Fastighetens värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3615 kvadratmeter, varav 3615 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Farmartjänst

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 40 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtit under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kjell Lund	Ordförande
Maria Edvinsson	Sekreterare
Ingrid Andersson	Kassör
Adam Nilsson	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingrid Andersson och Adam Nilsson,

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bertil Olsson	Ordinarie Extern	Öhrlings
Margaretha Lundquist	Suppleant Extern	Öhrlings

Valberedning

Kalle Ivansson	Sammankallande
Sune Gustafsson	

Stämmor

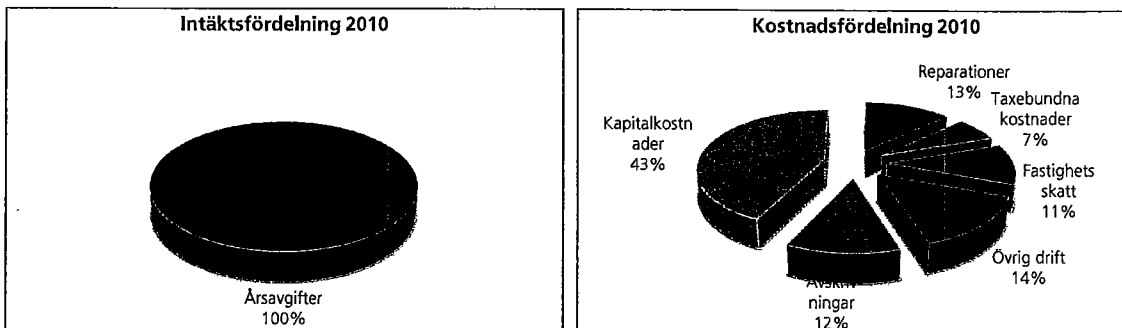
Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året bytt 6 pannor, vilket innebär att samtliga pannor nu är utbytta. Arbetet med engideklarationerna har slutförts. Styrelsen har under året genomfört den obligatoriska lägenhetsbesiktningen. Städ dagar har genomförts under våren och hösten, med stor uppslutning från medlemmarna.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter

728 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer

80 kr

Taxebundna kostnader

41 kr

Fastighetsskatt

68 kr

Övrig drift

89 kr

Avskrivningar

75 kr

Kapitalkostnader

266 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3615 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	728	728
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 982	9 162

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 387 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

394 037

balanserat vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond

175 259

summa balanserat resultat

569 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll

-649 000

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

301 800

att i ny räkning överförs

222 096

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 633 340	2 633 340
Övriga rörelseintäkter		370	0
		<u>2 633 710</u>	<u>2 633 340</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-113 277	-25 878
Reparationer		-289 615	0
Periodiskt underhåll		0	-75 670
Taxebundna kostnader		-149 517	-117 372
Övriga driftskostnader		-87 889	-95 488
Fastighetskatt		-245 932	-200 295
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-82 223	-55 987
Personalkostnader		-39 216	-45 398
Avskrivningar		-271 800	-325 000
		<u>-1 279 468</u>	<u>-941 088</u>
RÖRELSERESULTAT		1 354 242	1 692 252
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		755	497
Räntekostnader		-960 960	-1 188 595
		<u>-960 205</u>	<u>-1 188 098</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		394 037	504 154
EXTRAORDINÄRA POSTER			
	Not 3		
Extraordinära intäkter		0	4 153
		<u>0</u>	<u>4 153</u>
ÅRETS RESULTAT		394 037	508 307

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 4	37 792 909	38 064 709
	<u>37 792 909</u>	<u>38 064 709</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 792 909	38 064 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	0	6 882
Övriga fordringar	21 271	28 515
Förutbetalda kostnader Not 5	51 137	42 365
	<u>72 408</u>	<u>77 762</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	32 074
SBC klientmedel i SHB	411 727	0
	<u>411 727</u>	<u>32 074</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	484 135	109 836
SUMMA TILLGÅNGAR	38 277 044	38 174 545

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 208 017	778 710
		<u>4 709 017</u>	<u>4 279 710</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		175 259	175 259
Årets resultat		394 037	429 307
		<u>569 296</u>	<u>604 566</u>
SUMMA EGET KAPITAL		5 278 313	4 884 276
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	32 088 177	32 847 668
		<u>32 088 177</u>	<u>32 847 668</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	382 000	271 800
Leverantörsskulder		115 135	26 517
Skatteskulder		41 339	28 515
Övriga kortfristiga skulder		0	42 073
Upplupna kostnader	Not 9	124 255	68 807
Förutbetalda avgifter och hyror		186 633	4 889
Checkkredit (2.000 000)		61 192	0
		<u>910 554</u>	<u>442 601</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		38 277 044	38 174 545
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	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 tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	271 800	325 000

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 633 340	2 633 340
	2 633 340	2 633 340

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	53 808	25 878
OVK Obl. Ventilationskontroll	43 800	0
Myndighetstillsyn	14 800	0
Förbrukningsmateriel	869	0
	113 277	25 878

Reparationer		
Fastighet förbättringar	259 725	0
Entré/trapphus	1 931	0
VVS	5 355	0
Värmeanläggning	13 241	0
Ventilation	7 812	0
Elinstallationer	2 125	0
Vattenskada	2 463	0
	292 652	0

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	75 670
	0	75 670

Taxebundna kostnader		
El	91 412	61 877
Vatten	8 539	6 942
Sophämtning/renhållning	46 529	48 553
	146 480	117 372

Övriga driftskostnader		
Försäkring	42 965	50 566
Kabel-TV	44 924	44 922
	87 889	95 488

Fastighetskatt/Kommunal avgift	245 932	200 295
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 000	0
Revisionsarvode extern revisor	10 075	10 000
Föreningskostnader	280	0
Förvaltningsarvode	50 226	39 375
Förvaltningsarvodena övriga	7 688	0
Administration	1 661	1 801
Konsultarvode	6 423	0
Medlemsavgift SBC ek för	4 870	4 590
Övriga driftskostnader	0	221
	82 223	55 987
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
Sociala kostnader	4 216	10 398
	39 216	45 398
Avskrivningar		
Byggnad	271 800	325 000
	271 800	325 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 279 468	941 088
Not 3	2010	2009
EXTRAORDINÄRA POSTER		
Extraordinära intäkter	0	-4 153
	0	-4 153
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	41 296 348	41 296 348
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	41 296 348	41 296 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 231 639	-2 906 639
Årets avskrivningar enligt plan	-271 800	-325 000
Utgående avskrivning enligt plan	-3 503 439	-3 231 639
Planenligt restvärde vid årets slut	37 792 909	38 064 709
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 709 000	15 624 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	10 800 000
	36 109 000	26 424 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	<u>36 109 000</u>	<u>26 424 000</u>
	36 109 000	26 424 000

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	39 906	0
Kabel-TV	11 231	0
Förutbetalda kostnader	<u>0</u>	<u>42 365</u>
	51 137	42 365

Not 6

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 enligt not nedan	1 208 017	0	429 307	778 710
Summa bundet eget kapital	4 709 017	0	429 307	4 279 710
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	175 259	-429 307	429 307	175 259
Årets resultat	394 037	394 037	-429 307	429 307
Summa fritt eget kapital	569 296	-35 270	0	604 566
Summa eget kapital	5 278 313	-35 270	429 307	4 884 276

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	778 710	0
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	429 307	778 710
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 208 017	778 710

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,470%	6 179 516	6 240 509	2013-12-20
Swedbank Hypotek	2,320 %	6 589 798	6 589 798	2012-01-25
Swedbank Hypotek	2,485 %	5 180 000	5 180 000	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	4,790 %	6 479 918	6 520 216	2011-03-10
Swedbank Hypotek	2,500 %	6 296 695	6 296 695	Rörlig ränta
Swedbank Hypotek	3,550 %	1 744 250	2 292 250	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		32 470 177	33 119 468	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-382 000	-271 800	
		32 088 177	32 847 668	

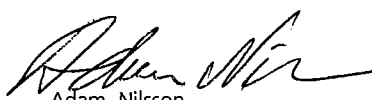
Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ränta	76 196	68 807
Snöröjning	10 256	0
Elkostnader	22 441	0
Revisor	10 200	0
Elinstallationer	2 125	0
Värmeanläggning	3 037	0
	<hr/>	<hr/>
	124 255	68 807

KUNGSBACKA den 6 15 2011

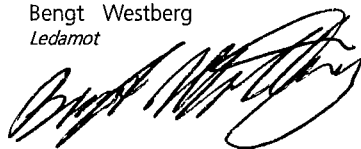

Kjell Lund
Ordförande


Maria Edvinsson
Sekreterare


Ingrid Andersson
Vice ordförande /Kassör


Adam Nilsson
~~Ledamot~~ Suppleant

Bengt Westberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 9 15 2011


Bertil Olsson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Forsgården

Org nr 716408-2872

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungsbacka den 9 maj 2011



Bertil Olsson

Auktoriserad revisor