

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Forsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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	1:388	Kungsbacka

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen el.

#### Byggnadsår och ytor

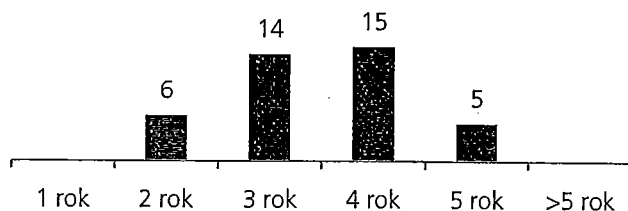
Fastigheterna bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.  
Fastighetens värdeår är 1990.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



5

### 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 6 överlåtits under året.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kjell Lund	Ordförande
Ingrid Andersson	Vice ordförande/ Kassör
Marie Walderyd	Ledamot
Bengt Westberg	Ledamot
Adam Nilsson	Ledamot
Kent Olsson	Suppleant
Eva Gillmor	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Bertil Olsson	Ordinarie Extern	Öhrlings
Margaretha Lundquist	Suppleant Extern	Öhrlings

### Valberedning

Kalle Ivansson	Sammankallande
Sune Gustafsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2011-08-29. Extra stämma med anledning av beslut om färger vid ommålning..

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

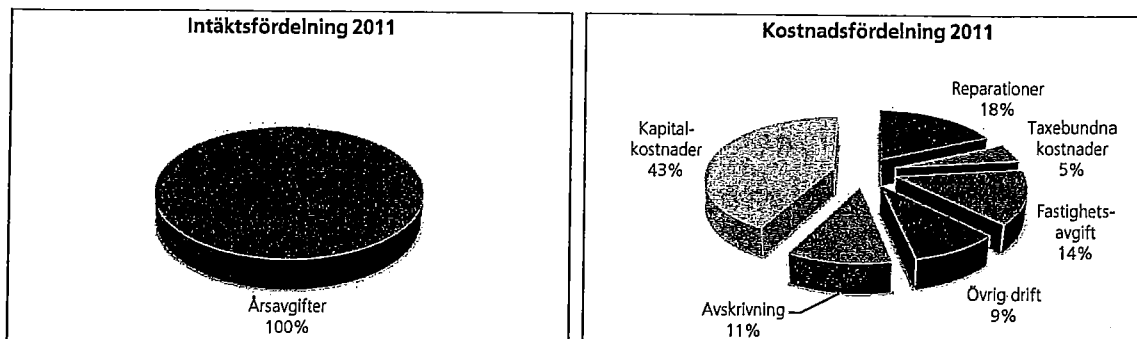
Föreningen har under året ägt och förvaltat fastigheten Fors 1:338 med 40 lägenheter som samtliga är uthyrda. Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten och ett antal övriga möten. Den obligatoriska kontrollbesiktningen av föreningens lägenheter har genomförts. Efter att det visat sig att halten av radon varit för hög i några lägenheter har en ombyggnad genomförts i dessa lägenheter så att radonhalten har kommit ner under den tillåtna nivån. Städdagar har genomförts på våren och hösten, med stor uppslutning från medlemmarna.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under våren 2012 kommer en ommålning av föreningens byggnader att inledas.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3615 kvm bostäder

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

### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten ersattes 2008 av en kommunal avgift, som år 2011 uppgick till 6.512 kr per lägenhet. Avgiften skall högst uppgå till 0,75% av taxeringsvärdet för småhus 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	137 788
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	222 096
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-370 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 116</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-10 116</b>
----------------------------------	----------------

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

B

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 633 340	2 633 340
Övriga rörelseintäkter		2 283	370
		<b>2 635 623</b>	<b>2 633 710</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-25 740	-113 277
Reparationer		-35 068	-292 652
Periodiskt underhåll		-416 750	0
Taxebundna kostnader		-122 641	-146 480
Övriga driftskostnader		-84 857	-87 889
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-354 981	-245 932
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-79 372	-82 223
Personalkostnader		-44 829	-39 216
Avskrivningar		-271 800	-271 800
		<b>-1 436 038</b>	<b>-1 279 468</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 199 585</b>	<b>1 354 242</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 142	755
Räntekostnader		-1 062 939	-960 960
		<b>-1 061 797</b>	<b>-960 205</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>137 788</b>	<b>394 037</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 3	37 521 109	37 792 909
	<u>37 521 109</u>	<u>37 792 909</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>37 521 109</b>	<b>37 792 909</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	0	6 882
Övriga fordringar	1 371	14 389
Förutbetalda kostnader Not 4	54 747	51 137
	<u>56 118</u>	<u>72 408</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	200 000	0
SBC klientmedel i SHB	195 712	411 727
	<u>395 712</u>	<u>411 727</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>451 830</b>	<b>484 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>37 972 939</b>	<b>38 277 044</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 925 217	1 208 017
		<u>5 426 217</u>	<u>4 709 017</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst		0	175 259
Ansamlad förlust		-147 904	0
Årets resultat		137 788	394 037
		<u>-10 115</u>	<u>569 296</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 416 102</b>	<b>5 278 313</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 688 791	32 088 177
		<u>31 688 791</u>	<u>32 088 177</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	390 693	382 000
Leverantörsskulder		30 702	115 135
Skatteskulder		41 227	41 339
Upplupna kostnader	Not 9	158 604	124 255
Förutbetalda avgifter och hyror		207 426	186 633
Checkkredit (2.000 000)	Not 7	39 395	61 192
		<u>868 047</u>	<u>910 554</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>37 972 939</b>	<b>38 215 852</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	37 918 000	37 918 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,7 %	0,7 %

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

Not 1	2011	2010
<b>ÅRSavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter	2 633 340	2 633 340
	<b>2 633 340</b>	<b>2 633 340</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Snöröjning/sandning	22 789	53 808
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	43 800
Myndighetstillsyn	0	14 800
Serviceavtal	1 963	0
Förbrukningsmateriel	988	869
	<b>25 740</b>	<b>113 277</b>

##### Reparationer

Fastighet förbättringar	0	259 725
Tvättstuga	8 801	0
Entré/trapphus	0	1 931
VVS	0	5 355
Värmeanläggning/undercentral	12 682	13 241
Ventilation	0	7 812
Elinstallationer	0	2 125
Mark/gård/utemiljö	8 435	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 150	0
Vattenskada	0	2 463
	<b>35 068</b>	<b>292 652</b>

##### Periodiskt underhåll

Byggnad	416 750	0
	<b>416 750</b>	<b>0</b>

##### Taxebundna kostnader

El	70 205	91 412
Vatten	7 658	8 539
Sophämtning/renhållning	24 131	46 529
Grovsopor	20 647	0
	<b>122 641</b>	<b>146 480</b>

<b>Not 2 forts</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	39 906	42 965
Kabel-TV	44 951	44 924
	<b>84 857</b>	<b>87 889</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>354 981</b>	<b>245 932</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	825	1 000
Revisionsarvode extern revisor	18 500	10 075
Föreningskostnader	413	280
Förvaltningsarvode	51 617	50 226
Förvaltningsarvoden övriga	313	7 688
Administration	2 334	1 661
Konsultarvode	500	6 423
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	<b>79 372</b>	<b>82 223</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	35 000	35 000
Sociala kostnader	9 829	4 216
	<b>44 829</b>	<b>39 216</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	271 800	271 800
	<b>271 800</b>	<b>271 800</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 436 038</b>	<b>1 279 468</b>
<b>Not 3</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</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 byggnader</b>		
Vid årets början	-3 503 439	-3 231 639
Årets avskrivningar enligt plan	-271 800	-271 800
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 775 239</b>	<b>-3 503 439</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 521 109</b>	<b>37 792 909</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 709 000	15 709 000
Taxeringsvärde mark	20 400 000	20 400 000
	<b>36 109 000</b>	<b>36 109 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	36 109 000	36 109 000
	<b>36 109 000</b>	<b>36 109 000</b>



<b>Not 4</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	43 516	39 906
Kabel-TV	11 231	11 231
	<u>54 747</u>	<u>51 137</u>

<b>Not 5</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	3 501 000	0	0	3 501 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 925 217	370 000	347 200	1 208 017
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>5 426 217</u>	<u>370 000</u>	<u>347 200</u>	<u>4 709 017</u>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserad vinst	0	-222 096	46 837	175 259
Ansamlad förlust	-147 904	-147 904	0	0
Årets resultat	137 788	137 788	-394 037	394 037
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<u>-10 115</u>	<u>-232 212</u>	<u>-347 200</u>	<u>569 296</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 416 102</b>	<b>137 788</b>	<b>0</b>	<b>5 278 313</b>

<b>Not 6</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	1 208 017	778 710
Reservering enligt stadgar	370 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	649 000	429 307
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-301 800	0
<b>Vid årets slut</b>	<u>1 925 217</u>	<u>1 208 017</u>

<b>Not 7</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>		
Beviljad kredit	2 000 000	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	39 395	61 192

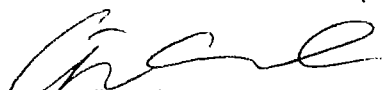
<b>Not 8</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	
Swedbank Hypotek	3,470 %	6 113 305	6 179 516	2013-12-20
Swedbank Hypotek	2,320 %	6 589 798	6 589 798	2012-01-25
Swedbank Hypotek	3,330 %	5 180 000	5 180 000	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,840 %	6 435 436	6 479 918	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,513 %	6 296 695	6 296 695	Rörligt
Swedbank Hypotek	3,850 %	1 464 250	1 744 250	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>32 079 484</u>	<u>32 470 177</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>-390 693</u>	<u>-382 000</u>	
		<b>31 688 791</b>	<b>32 088 177</b>	

**Not 9**


**UPPLUPNA KOSTNADER**

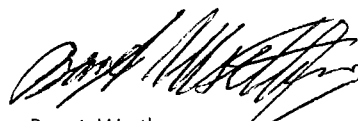
	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
El	10 518	22 441
Extern revisor	11 000	10 200
Ränta	90 322	76 196
Snöröjning	3 249	10 256
Elinstallationer	0	2 125
Värmeanläggning	0	3 037
Styrelsearvode	34 000	0
Sociala avgifter	9 515	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>158 604</b>	<b>124 255</b>


KUNGSBACKA den 12/14 2012

  
Kjell Lund  
Ordförande

  
Ingrid Andersson  
Vice ordförande / Kassör

  
Marie Walderyd  
Ledamot

  
Bengt Westberg  
Ledamot

  
Adam Nilsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/14 2012

  
Bertil Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2011.

#### *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 revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011 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.

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2011.

#### *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 revisionsssed 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.

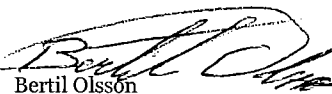
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungsbacka den 13 april 2012



Bertil Olsson

Auktoriserad revisor