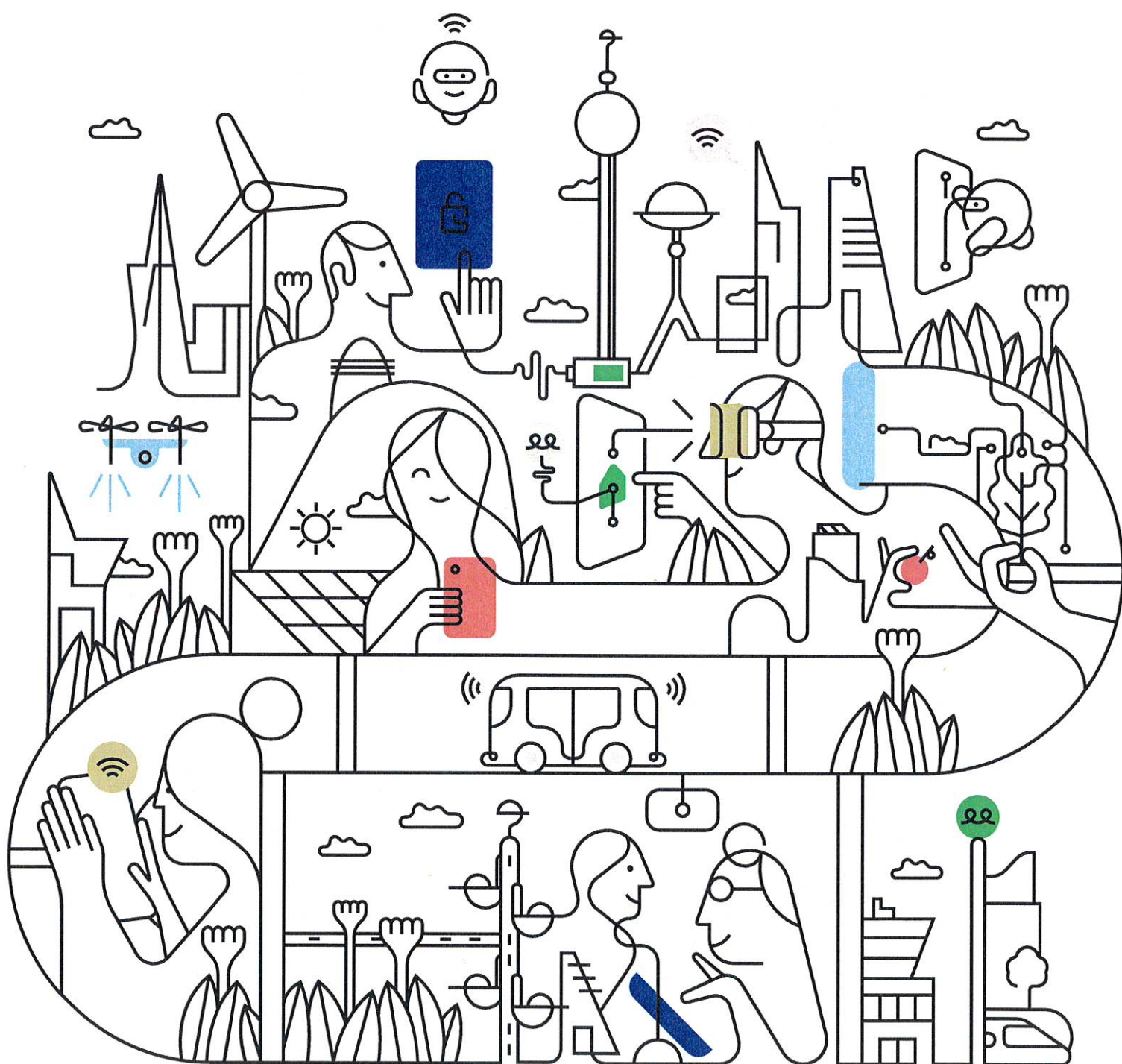




Välkommen till årsredovisningen för Brf Forsgården, Kungsbacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors1:338	1990	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 608 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 615 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Rhodin	Ordförande
Bengt Westberg	Styrelseledamot
Emma Hedenskog	Styrelseledamot
Jakob Rantanen	Styrelseledamot

Valberedning

Hans Egnéus, Kjell Lund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Jakob Rantanen, Per Rhodin, Bengt Westberg

Revisorer

Mikael Sigvardsson Revisor Adact

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-07. Stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-25. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2015 • Ny stolpbelysning
- 2016 • Radonmätning
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2017 • Nya altandörrar
- 2018 • Fiberinstallation
- 2019 • Byte av panna i föreningslokalen
Målning av vissa fönster och burspråk
- 2020 • Nytt papptak föreningslokalen
Ny entré- och carportsbelysning
Installation av solceller
- 2021 • Byte av tvättmaskin i tvättstuga
- 2022 • Installation av laddboxar
- 2023 • Tilläggsisolering av vindar
- 2025 • Byte av värmepannor etapp 1

Planerade underhåll

- 2026 • Byte av värmepannor etapp 2
- 2027 • Påbörja fasadmålning

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	RagnSells
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elhandel	Varberg Energi
Kabel-TV	Allente
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service värmepannor och el	Walter Hansson Elab
Snöröjning	Farmartjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2025

Som vanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst med gemensam korv- och kaffestund.

Under våren krattade vi bort kvarvarande löv, vi sopade upp vinterns grus, städade i föreningslokalen och soprummen, och Helge, vår ugglemaskot, fick komma fram ur sitt vinteride.

Under hösten klippte vi häckar och buskar, städade i föreningslokalen och soprummen. Sedan fick Helge krypa in i sitt vinteride igen.

Vi har också anlitat en entreprenör som utfört trädbeskärning och trädfällning.

I början av augusti beställde vi en container för uppsamlande av häckklipp och trädgårdsavfall, något som verkar vara uppskattat bland medlemmarna.

Vi har rustat upp bänkarna på en av våra lekplatser (gungställningen).

En hel del har behövt repareras under året. Som vanligt handlar det om värmepannor som gått sönder. Under 2025 har vi reparerat pannor vid 16 tillfällen.

Våra solceller på föreningslokalens tak har under året producerat c:a 10 000 kWh av vårt totala behov på c:a 25 000 kWh. Anläggningen har bidragit positivt till föreningens ekonomi.

Årets föreningsstämma hölls 13 maj i föreningslokalen.

Det har hållits två extrastämmor, 7 oktober och 25 oktober, där det beslutades om ändringar i föreningens stadgar

Under 2025 inledde vi utbyte av våra värmepannor. Hälften byttes i höstas och resterande pannor byts ut under första halvåret 2026. Styrelsen planerar inleda målning av fasader under 2027 och fortsätta under 2028 och ev. 2029. Vi avsätter årligen närmare 1000 tkr för att finansiera dessa och andra kostnader enligt vår underhållsplan, som sträcker sig till 2040.

För den långsiktiga planeringen arbetar styrelsen med en 5-årsbudget.

Föreningen deltar som tidigare aktivt i Grannsamverkan med polisen och Kungsbacka kommun.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 164 752	2 966 917	2 653 673	2 429 995
Resultat efter fin. poster	-804 744	542 439	-93 336	510 895
Soliditet (%)	26	28	26	26
Yttre fond	8 240 917	7 317 917	6 806 420	6 064 070
Taxeringsvärde	93 434 000	93 434 000	82 612 000	82 612 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	876	821	734	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	99,3	98,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 024	7 022	7 244	7 230
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 009	7 009	7 230	7 230
Sparande / kvm totalyta, kr	338	234	172	272
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	23	25	25
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	2	2	5	1
Energikostnad / kvm totalyta, kr	26	25	30	26
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	3,83	3,75	1,49
Räntekänslighet (%)	8,02	8,56	9,86	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 36 426 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på byte av hälften av föreningens värmepannor under 2025

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 501 000	-	-	3 501 000
Fond, yttre underhåll	7 317 917	-	923 000	8 240 917
Balanserat resultat	-1 527 890	542 439	-923 000	-1 908 450
Årets resultat	542 439	-542 439	-804 744	-804 744
Eget kapital	9 833 467	0	-804 744	9 028 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-985 450
Årets resultat	-804 744
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-923 000
Totalt	-2 713 194

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 631 778
Balanseras i ny räkning	-1 081 416

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 164 752	2 966 917
Övriga rörelseintäkter	3	18 907	15 754
Summa rörelseintäkter		3 183 659	2 982 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 602 814	-971 346
Övriga externa kostnader	9	-129 688	-119 200
Personalkostnader	10	-68 317	-78 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-431 376	-303 220
Summa rörelsekostnader		-3 232 195	-1 471 829
RÖRELSERESULTAT		-48 536	1 510 842
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 888	17 334
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-764 096	-985 737
Summa finansiella poster		-756 208	-968 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-804 744	542 439
ÅRETS RESULTAT		-804 744	542 439

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 247 149	31 662 133
Markanläggningar	13	2 668 000	2 668 000
Maskiner och inventarier	14	119 214	135 606
Summa materiella anläggningstillgångar		34 034 363	34 465 739
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 034 363	34 465 739
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34	0
Övriga fordringar	15	763 038	1 228 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	59 767	21 495
Summa kortfristiga fordringar		822 839	1 249 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		822 839	1 249 530
SUMMA TILLGÅNGAR		34 857 202	35 715 269



Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll		8 240 917	7 317 917
Summa bundet eget kapital		11 741 917	10 818 917
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 908 450	-1 527 890
Årets resultat		-804 744	542 439
Summa ansamlad förlust		-2 713 194	-985 450
SUMMA EGET KAPITAL		9 028 723	9 833 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 440 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 440 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 896 695	15 336 695
Leverantörsskulder		45 290	54 185
Skatteskulder		44 722	43 234
Övriga kortfristiga skulder		31 449	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	370 323	447 688
Summa kortfristiga skulder		15 388 479	15 881 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 857 202	35 715 269

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-48 536	1 510 842
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	431 376	303 220
	382 840	1 814 062
Erhållen ränta	7 888	17 334
Erlagd ränta	-789 970	-1 016 366
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-399 242	815 030
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 395	-55 608
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-27 449	100 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-439 086	859 647
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	31 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	31 225
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-439 086	90 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 185 177	1 094 304
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	746 091	1 185 177

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Forsgården, Kungsbäcka är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,81 %
Yttertak	5,40 %
Fasader	3,24 %
Fönster	8,10 %
Stamledningar Värme	1,62 %
Ventilation	2,70 %
El	0,81 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 904 888	2 834 196
Bredband	218 400	91 000
El	36 210	27 317
Elintäkter rörliga	256	1 307
Fakturerade kostnader	0	4 500
Pantsättningsavgift	588	2 865
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	3 164 752	2 966 917

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	5 928	0
Övriga intäkter	12 979	15 754
Summa	18 907	15 754

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	25 562
Myndighetstillsyn	0	7 315
Gårdkostnader	4 323	5 396
Garage/parkering	169	0
Snöröjning/sandning	27 431	57 144
Förbrukningsmaterial	876	1 009
Summa	32 799	96 426

OK

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 063
Tvättstuga	405	1 794
Dörrar och lås/porttele	2 728	295
VVS	6 431	7 003
Värmeanläggning/undercentral	28 234	58 129
Ventilation	0	3 644
Elinstallationer	6 778	0
Fasader	8 280	13 227
Mark/gård/utemiljö	29 750	25 286
Garage/parkering	0	338
Summa	82 606	114 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hus kropp utvändigt	36 099	0
Värmeanläggning	1 558 253	0
Mark/gård/utemiljö	37 426	0
Summa	1 631 778	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	85 451	83 721
Uppvärmning	0	2 218
Vatten	7 116	5 953
Sophämtning/renhållning	83 036	75 939
Grovsopor	9 540	9 321
Summa	185 143	177 152

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 288	67 228
Kabel-TV	53 400	47 975
Bredband	166 840	90 555
Fastighetsskatt	402 960	381 000
Korr. fastighetsskatt	0	-3 769
Summa	670 488	582 989

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	2 583
Tele- och datakommunikation	368	2 024
Revisionsarvoden extern revisor	22 781	20 469
Fritids och trivselkostnader	2 377	2 442
Föreningskostnader	488	1 313
Förvaltningsarvode enl avtal	80 019	76 895
Överlåtelsekostnad	6 174	8 025
Pantsättningskostnad	882	4 300
Korttidsinventarier	1 965	0
Administration	1 723	1 150
Konsultkostnader	6 244	0
Bostadsrätterna Sverige	5 560	0
Summa	129 688	119 200

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	59 400
Arbetsgivaravgifter	9 517	18 663
Summa	68 317	78 063

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	763 964	985 708
Dröjsmålsränta	120	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	12	29
Summa	764 096	985 737

Gun

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 072 448	39 072 448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 072 448	39 072 448
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 410 315	-7 120 755
Årets avskrivning	-414 984	-289 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 825 299	-7 410 315
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 247 149	31 662 133
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 114 000	38 114 000
Taxeringsvärde mark	55 320 000	55 320 000
Summa	93 434 000	93 434 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 668 000	2 668 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 668 000	2 668 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	2 668 000	2 668 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 900	195 125
Årets inköp	0	-31 225
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 900	163 900
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 294	-14 634
Årets avskrivning	-16 392	-13 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 686	-28 294
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	119 214	135 606

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 947	4 097
Skattefordringar	0	38 761
Transaktionskonto	310 537	317 000
Borgo räntekonto	435 554	868 177
Summa	763 038	1 228 035

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 595	8 145
Förutbet försäkr premier	23 638	0
Förutbet kabel-TV	13 350	13 350
Förutbet bredband	15 184	0
Summa	59 767	21 495

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	2,44 %	4 896 695	4 896 695
Handelsbanken	2026-09-30	2,61 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2027-09-01	2,58 %	10 440 000	10 440 000
Summa			25 336 695	25 336 695
Varav kortfristig del			14 896 695	15 336 695

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 336 695 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	267	0
Uppl kostn el	8 977	10 331
Uppl kostn räntor	73 370	99 244
Uppl kostnad arvoden	0	57 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	18 004
Förutbet hyror/avgifter	287 709	262 809
Summa	370 323	447 688

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 918 000	37 918 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.



Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

KUNGSBACKA, 26 - 04 - 15

Ort och datum

Per Rhodin
Per Rhodin
Ordförande

Bengt Westberg
Bengt Westberg
Styrelseledamot

Emma Hedenskog
Emma Hedenskog
Styrelseledamot

Jakob Rantanen
Jakob Rantanen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 - 04 - 17

Adapt
Mikael Sigvardsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för
året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är
förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing
(ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa
standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är
oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i
Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt
dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter
i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller
misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat
utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga
och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.
Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av
oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på
misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,
förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller
åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna
kontroll som har betydelse för min revision för att utforma
granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till
omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i
den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som
används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i
redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder
antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen.
Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade
revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig
osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden
som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att
fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en
väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa
uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den
väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är
otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina
slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till
datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller
förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta
verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och
innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om
årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och
händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forsgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor

