

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Forsbackahus Nr1
Org nr: 785000-0303



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Forsbackahus Nr1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-06-28. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. lägre lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 551% till 339%.

I resultatet ingår avskrivningar med 453 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 599 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Fastigheten 3:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 67 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Mariagatan 6,8, Elisabetgatan 13,15, Rosendalsgatan 5,7 samt Esplanaden 2,4 i Forsbacka.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam RB försäkring.

I försäkringen ingår I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	7
2 rum och kök	23
3 rum och kök	25
4 rum och kök	12

MS

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal garage	21
Antal p-platser	37

Total bostadsarea 3 935 m²

Årets taxeringsvärde 13 622 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 622 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,48 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 82 tkr och planerat underhåll för 2 941 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 080 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 274 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 190 tkr (302 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Undercentral	2014
Låssystem	2015
Plåtarbeten huvar m.m.	2015
Fönster 40 % av kostnaden	2015-2016
Vattenmätarkonsoll	2016
Radiatorventiler	2016
Motorvärmarruttag	2016
Tvättmaskin	2016
Cirkulationspump	2016
Torktumlare	2016
Takrengöring	2017
Bytt pump i undercentral	2017
Lekplatsrenovering	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Gemensamhetslokal	36
OVK åtgärder	115
VVS arbeten	2 650
Ny källartrappa	63
Ytterdörr	20
Garage och p-platser	57

ms

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ronny Borg	Ordförande	2022
Linnéa Andersson	Vice ordförande	2021
Peter Ekström	Sekreterare	2022
Anne-Marie Porttinen	Ledamot	2021
Nils-Åke Wiberg	Ledamot	2021
Ida Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Karlsson	Suppleant	2021
Carina Hedqvist	Suppleant	2021
Sanna Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Eric Markgren

Uppdrag

Auktoriserad revisor

Förtroendevald revisor

Valberedning

Mohammed Abusagr

Mary-Ann Westlin

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört en radonmätning, en energideklaration och OVK besiktning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

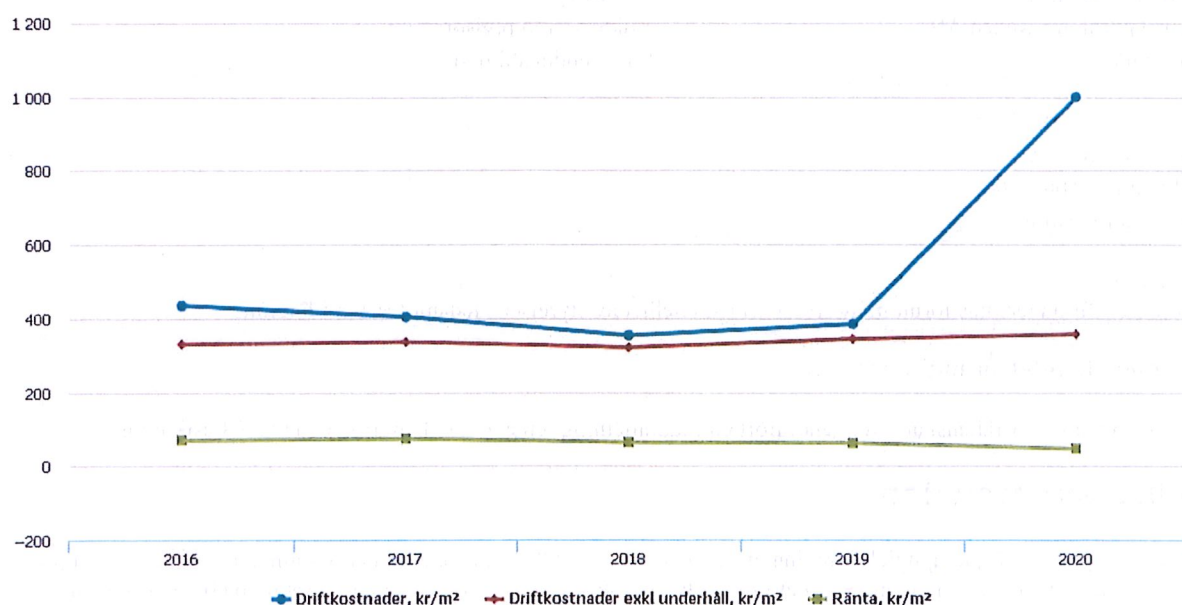
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 850 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

hs

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 594	3 580	3 535	3 450	3 441
Resultat efter finansiella poster	-2 052	757	750	687	418
Balansomslutning	16 120	18 497	17 898	17 804	17 724
Soliditet %	7	17	13	9	5
Likviditet %	339	551	527	336	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	850	848	837	829	838
Driftkostnader, kr/m ²	1 163	384	353	404	434
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	416	344	321	336	330
Ränta, kr/m ²	55	62	64	74	70
Underhållsfond, kr/m ²	148	509	370	249	46
Lån, kr/m ²	3 660	3 215	3 286	3 748	3 466



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 152	30 000	2 331 691	-89 193	756 747
Disposition enl. årsstämmobeslut				756 747	-756 747
Reservering underhållsfond			1 190 000	-1 190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 940 682	2 940 682	
Årets resultat					-2 051 920
Vid årets slut	109 152	30 000	581 009	2 418 236	-2 051 920

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	667 554
Årets resultat	-2 051 920
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 940 682
Summa	366 315

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **366 315**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *hs*

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 593 628	3 580 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 649	123 355
Summa rörelseintäkter		3 634 277	3 703 513
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 577 150	-1 757 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 293	-220 373
Personalkostnader	Not 6	-296 264	-281 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-453 163	-431 546
Summa rörelsekostnader		-5 495 871	-2 691 234
Rörelseresultat		-1 861 594	1 012 279
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 786	17 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-217 113	-282 681
Summa finansiella poster		-190 327	-255 532
Resultat efter finansiella poster		-2 051 920	756 747
Årets resultat		-2 051 920	756 747

ns

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 606 494	13 034 840
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	141 802	87 950
Summa materiella anläggningstillgångar		12 748 296	13 122 790
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	100 500	100 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 500	100 500
Summa anläggningstillgångar		12 848 796	13 223 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 944	165
Övriga fordringar	Not 14	48 015	68 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	124 021	90 400
Summa kortfristiga fordringar		173 980	159 470
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 097 585	5 114 651
Summa kassa och bank		3 097 585	5 114 651
Summa omsättningstillgångar		3 271 565	5 274 121
Summa tillgångar		16 120 361	18 497 411

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		139 152	139 152
Fond för yttre underhåll		581 009	2 331 691
Summa bundet eget kapital		720 161	2 470 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 418 236	-89 193
Årets resultat		-2 051 920	756 747
Summa fritt eget kapital		366 315	667 554
Summa eget kapital		1 086 477	3 138 397
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 068 353	14 402 563
Summa långfristiga skulder		14 068 353	14 402 563
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	334 188	318 144
Leverantörsskulder		229 566	27 816
Skatteskulder	Not 18	2 826	0
Övriga skulder	Not 19	5 922	74 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	393 030	536 391
Summa kortfristiga skulder		965 532	956 451
Summa eget kapital och skulder		16 120 361	18 497 411

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5 <i>ns</i>

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 344 436	3 336 198
Årsavgifter, lokaler	19 596	19 548
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	12 504	0
Hyror, lokaler	53 292	64 812
Hyror, garage	102 000	100 800
Hyror, p-platser	65 550	65 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 550	-2 100
Summa nettoomsättning	3 593 628	3 580 158

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	15 093	22 959
Fakturerade kostnader	180	6 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	11
Återvunna fordringar	8 929	0
Övriga rörelseintäkter	16 447	15 367
Försäkring ersättningar	0	78 778
Summa övriga rörelseintäkter	40 649	123 355

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 940 682	-184 340
Reparationer	-81 511	-154 155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 988	-43 988
Försäkringspremier	-58 314	-57 671
Kabel- och digital-TV	-75 948	-26 906
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-14 934
Serviceavtal	-25 317	-16 928
Obligatoriska besiktningar	-138 275	0
Snö- och halkbekämpning	-14 375	-68 127
Förbrukningsinventarier	-56 500	-24 193
Fordons- och maskinkostnader	-11 078	-10 936
Vatten	-183 926	-178 323
Fastighetsel	-92 692	-92 453
Uppvärmning	-678 643	-703 910
Sophantering och återvinning	-108 780	-149 853
Förvaltningsarvode drift	-67 123	-33 250
Summa driftskostnader	-4 577 150	-1 757 967

hs

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-99 405	-99 114
Lokalkostnader	0	-200
IT-kostnader	-3 524	-6 111
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-15 750
Övriga förvaltningskostnader	-15 218	-22 736
Kreditupplysningar	-450	-5 337
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 994	-22 514
Representation	0	-4 557
Kontorsmateriel	-1 106	-1 018
Telefon och porto	-7 928	-9 478
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-45	-2 100
Medlems- och föreningsavgifter	-5 025	-5 025
Bankkostnader	-721	-2 170
Övriga externa kostnader	-2 128	-24 263
Summa övriga externa kostnader	-169 293	-220 373

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-186 883	-184 369
Styrelsearvoden	-62 000	-50 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Övriga kostnadsersättningar	-7 144	-8 000
Pensionskostnader	0	-458
Övriga personalkostnader	-7 298	0
Sociala kostnader	-28 438	-33 521
Summa personalkostnader	-296 264	-281 347

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-317 971	-317 971
Avskrivning Markanläggningar	-2 509	-2 509
Avskrivningar tillkommande utgifter	-107 866	-107 866
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 617	0
Avskrivning Installationer	-3 200	-3 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-453 163	-431 546

hs

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 648
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 648

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 641	12 458
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16 145	5 043
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 786	17 501

hs

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-216 819	-282 263
Övriga räntekostnader	-294	-418
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-217 113	-282 681

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 972 291	18 972 291
Mark	93 723	93 723
Tillkommande utgifter	2 157 313	2 157 313
Anslutningsavgifter	71 250	71 250
Markanläggning	25 301	25 301
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 319 878	21 319 878

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 519 712	-7 201 741
Anslutningsavgifter	-71 250	-71 250
Tillkommande utgifter	-681 542	-573 676
Markanläggningar	-12 534	-10 024
	-8 285 038	-7 856 691

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-317 971	-317 971
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-107 865	-107 865
Årets avskrivning markanläggningar	-2 509	-2 509
	-428 345	-428 345

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

-8 713 383	-8 285 036
12 606 494	13 034 840

Varav

Byggnader	11 134 608	11 452 579
Mark	93 723	93 723
Tillkommande utgifter	1 367 905	1 475 771
Markanläggningar	10 258	12 767

hs

Taxeringsvärden

Bostäder	13 176 000	13 176 000
Lokaler	446 000	446 000
Totalt taxeringsvärde	13 622 000	13 622 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 211 000</i>	<i>11 211 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 411 000</i>	<i>2 411 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	229 901	161 151
Installationer	150 390	150 390
	380 291	311 541
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	147 419	68 750
	147 419	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	527 710	380 291
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-161 151	-161 151
Installationer	-131 190	-127 990
	-292 341	-289 141
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 617	0
Installationer	-3 200	-3 200
	-24 817	-3 200
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-182 768	-161 151
Installationer	-134 390	-131 190
	-317 158	-292 341
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-317 158	-292 341
Restvärde enligt plan vid årets slut	141 802	87 950
Varav		
Inventarier och verktyg	125 802	68 750
Installationer	16 000	19 200

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	100 500	100 500
Summa andra långfristiga fordringar	100 500	100 500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	24 278
Skattekonto	48 015	44 627
Summa övriga fordringar	48 015	68 905

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 855	58 314
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 851	24 778
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 315	6 746
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 021	90 400

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	681	681
Bankmedel	2 650 701	3 640 142
Transaktionskonto	446 203	1 473 828
Summa kassa och bank	3 097 585	5 114 651

hs

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	14 402 541	14 720 707
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-334 188	-318 144
Långfristig skuld vid årets slut	14 068 353	14 402 563

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-02-12	2 944 000,00	-2 944 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,96%	2020-05-28	3 925 438,00	0,00	86 588,00	3 838 850,00
NORDEA		2020-06-17	3 177 332,00	-3 108 054,00	69 278,00	0,00
SWEDBANK	1,39%	2023-06-21	0,00	3 108 054,00	69 300,00	3 038 754,00
SWEDBANK	1,58%	2024-05-24	4 673 937,00	0,00	45 000,00	4 628 937,00
SWEDBANK	1,29%	2025-01-24	0,00	2 944 000,00	48 000,00	2 896 000,00
Summa			14 720 707,00	0,00	318 166,00	14 402 541,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	2 826	24 278
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	43 988
Debiterad preliminärskatt	0	-68 266
Summa skatteskulder	2 826	0

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	217	65 808
Skuld sociala avgifter och skatter	5 704	8 292
Summa övriga skulder	5 922	74 100 <i>MS</i>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	13 863	17 489
Upplupna elkostnader	8 792	8 804
Upplupna vattenavgifter	19 231	14 797
Upplupna värmekostnader	75 217	82 350
Upplupna kostnader för renhållning	1 739	1 620
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 233
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	57 224
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	274 188	272 874
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 030	536 391

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 641 000	19 641 000

Not Eventualförpliktelser
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



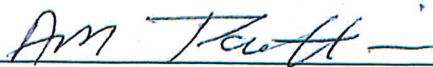
Styrelsens underskrifter

Forsbacka 2021-06-05

Ort och datum



Linnéa Andersson



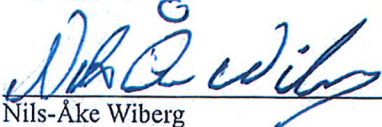
Anne-Marie Porttinen



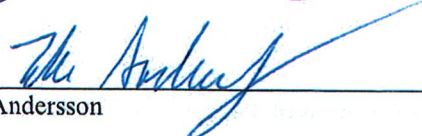
Peter Ekström



Ronny Borg



Nils-Åke Wiberg



Ida Andersson

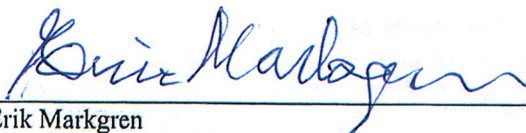
Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-06-08

Grant Thornton Swedbank AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Erik Markgren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Forsbackahus nr 1
Org.nr. 785000-0303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forsbackahus nr 1 för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

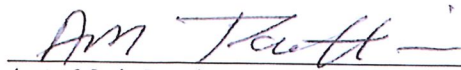
MS

Styrelsens underskrifter

Forsbacka 2021-06-05
Ort och datum



Linnéa Andersson



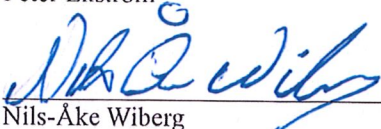
Anne-Marie Porttinen



Peter Ekström



Romy Borg



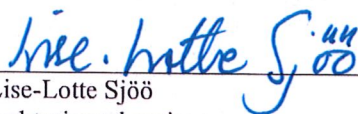
Nils-Åke Wiberg



Ida Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-08

Grant Thornton Swedbank AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

Erik Markgren
Förtroendevald revisor

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 Brf Forsbackahus nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Gävle den 8/6 2021

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Eric Markgren

Förtroendevald revisor

