

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grynet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2011 - 31 augusti 2012.

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 1983-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2012-03-23 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grynet5	1983	Helsingborg

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

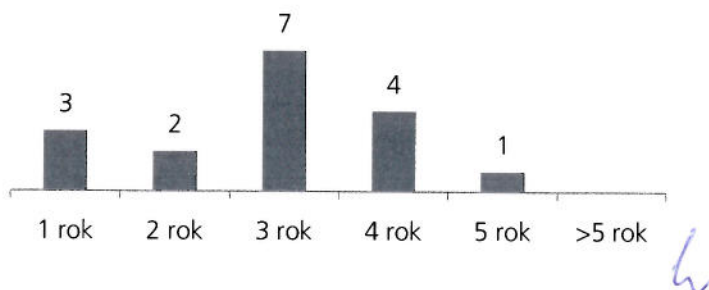
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1389 kvadratmeter, varav 1389 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu
Gemensamhetslokal
Solarium

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen kommer att revideras under 2013 genom en översyn av styrelsen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Asfaltsförbättring	2010

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna Görel Holgersson	Ledamot
Ulf Göran Andersson	Ledamot
Pia Birgitta Johansson	Ledamot

Angelika Fagerhov	Suppleant
Hans Gösta Mollestam	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander	Ordinarie Extern	Borevision
----------------------	------------------	------------

Valberedning

Ulf Andersson	
Pia Johansson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-02-07.

Extra föreningsstämma hölls 2011-09-24. Extra stämma med anledning av ett första beslut att anta nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Byte av parkeringsräcken
2. Spolning dagvattenbrunnar
3. Takreparation efter storm
4. Lövensinstallation på stuprör

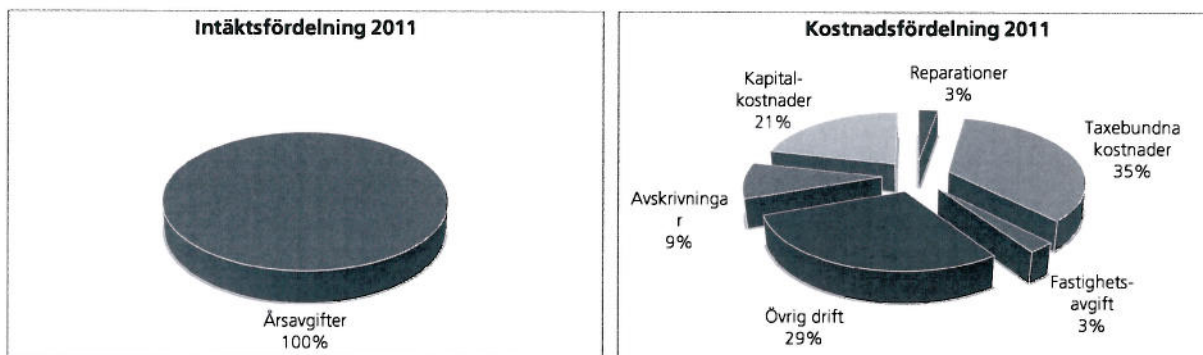
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Planering för underhållsarbete C-trappa
Planering för takombyggnad

Föreningens ekonomi

Avtal med riksbyggen är uppsagt och trädgårdsskötsel kommer att skötas av vicevärd genom arvodering 2013, städning kommer att skötas av boende

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1389 kvm bostäder

Nyckeltal	11/12	10/11	09/10	08/09
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	760	760	760	760
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 458	3 583	3 700	3 809
Elkostnad/kvm totalyta	39	38	35	36
Värmekostnad/kvm totalyta	141	153	142	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	19	22	18

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset 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.

h

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	180 715
ansamlad förlust före reservering/anspråktagande yttre fond	-32 287
summa balanserat resultat	148 428

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

reservering till fond för yttre underhåll	-150 000
att i ny räkning överförs	-1 572

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

h

RESULTATRÄKNING		2011-2012	2010-2011
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 055 130	1 055 136
Övriga rörelseintäkter		1 326	2
		1 056 456	1 055 138
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-133 246	-152 675
Reparationer		-23 403	-62 889
Taxebundna kostnader		-307 801	-322 559
Övriga driftskostnader		-32 100	-32 380
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-23 205	-21 838
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-88 223	-111 021
Avskrivningar		-78 856	-75 925
		-686 834	-779 286
RÖRELSERESULTAT		369 622	275 852
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		245	313
Räntekostnader		-189 152	-151 547
		-188 907	-151 234
ÅRETS RESULTAT		180 715	124 618

BALANSRÄKNING	2012-08-31	2011-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	6 766 846	6 845 702
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	6 766 846	6 845 702
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	500	500
	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 767 346	6 846 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	194
Skattefordringar	15 110	15 535
Övriga fordringar	529	406
Förutbetalda kostnader Not 6	17 054	16 414
Upplupna intäkter	0	95
	32 693	32 644
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	5 002	3 233
SBC klientmedel i SHB	300 579	199 238
	305 580	202 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	338 273	235 114
SUMMA TILLGÅNGAR	7 105 619	7 081 316

h

BALANSRÄKNING		2012-08-31	2011-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		416 600	416 600
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 589 506	854 181
		2 006 106	1 270 781
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		0	578 420
Ansamlad förlust		-32 287	0
Årets resultat		180 715	124 618
		148 428	703 038
SUMMA EGET KAPITAL		2 154 534	1 973 819
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 625 085	4 733 406
		4 625 085	4 733 406
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	177 796	242 941
Leverantörsskulder		25 317	14 340
Skatteskulder		1 456	385
Upplupna kostnader	Not 10	46 484	45 425
Förutbetalda avgifter och hyror		74 948	71 001
		326 000	374 092
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 105 619	7 081 316
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	6 652 000	6 652 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

h

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 alternativt år tillämpas.

	2011-2012	2010-2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,68	0,63
Fastighetsförbättringar	10	10
Standardförbättringar	10	10
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2011-2012	2010-2011
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	1 055 130	1 055 136
	1 055 130	1 055 136

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	109 861	106 648
Fastighetsskötsel gård beställning	163	0
Snöröjning/sandning	0	27 476
Hissbesiktning	1 406	1 406
Gemensamma utrymmen	0	4 200
Gård	6 801	4 812
Serviceavtal	4 604	2 954
Förbrukningsmateriel	10 411	4 309
Fordon	0	871
	133 246	152 675

Forts. Not 1

Reparationer

Tvättstuga	2 871	393
Entré/trapphus	0	4 768
Lås	0	2 538
VVS	6 503	13 315
Värmeanläggning/undercentral	0	17 598
Tak	11 461	15 365
Mark/gård/utemiljö	0	7 724
Garage/parkering	1 843	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 188
Övrigt	725	0
	23 403	62 889

Taxebundna kostnader

El	53 945	52 907
Värme	195 654	212 669
Vatten	30 077	26 594
Sophämtning/renhållning	23 587	24 821
Grovsopor	4 538	5 568
	307 801	322 559

Övriga driftskostnader

Försäkring	13 641	13 038
Kabel-TV	18 460	19 342
	32 100	32 380

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

23 205 21 838

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	850	0
Tele och datakommunikation	2 379	2 201
Revisionsarvode extern revisor	11 750	11 000
Föreningskostnader	1 331	3 058
Styrelseomkostnader	6 118	1 590
Fritids och Trivselkostnader	1 857	9 217
Förvaltningsarvode	41 351	39 600
Förvaltningsarvoden övriga	0	26 430
Administration	5 432	4 286
Korttidsinventarier	3 639	329
Föreningsavgifter	9 636	9 429
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 880
	88 223	111 021

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Byggnad	43 689	40 758
Förbättringar	35 167	35 167
	78 856	75 925

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

686 834 779 286

h

Not 3	2012-08-31	2011-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 588 512	7 588 512
Utgående anskaffningsvärde	7 588 512	7 588 512
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-742 810	-666 885
Årets avskrivningar enligt plan	-78 856	-75 925
Utgående avskrivning enligt plan	-821 666	-742 810
Planenligt restvärde vid årets slut	6 766 846	6 845 702
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	830 000	830 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	2 256 000	2 256 000
	10 256 000	10 256 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	10 256 000	10 256 000
	10 256 000	10 256 000

Not 4	2012-08-31	2011-08-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 500	16 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 500	16 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 500	-16 500
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 500	-16 500
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 5		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	2012-08-31	2012-08-31	2011-08-31
Aktier och värdepapper	500	500	0	500
		500	0	500

Not 6	2012-08-31	2011-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
ComHem	1 538	1 538
Riksbyggen	9 354	8 913
Länsförsäkringar	4 589	4 462
Kone Hissar	1 573	1 501
	17 054	16 414

**Not 7
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	416 600	0	0	416 600
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 589 506	0	735 325	854 181
Summa bundet eget kapital	2 006 106	0	735 325	1 270 781
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	0	0	-578 420	578 420
Ansamlad förlust	-32 287	0	-32 287	0
Årets resultat	180 715	180 714	-124 618	124 618
Summa fritt eget kapital	148 428	180 714	-735 325	703 038
Summa eget kapital	2 154 534	180 714	0	1 973 819

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010-2011	2009-2010
Vid årets början	854 181	704 181
Reservering enligt stadgar	0	150 000
Reservering enligt stämmobeslut	735 325	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 589 506	854 181

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-08-31	Belopp 2012-08-31	Belopp 2011-08-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,720 %	1 091 482	1 120 402	2014-02-12
SBAB	4,720 %	540 804	663 604	2014-02-12
SBAB	3,410 %	2 881 549	2 901 407	2013-08-22
SBAB	3,410 %	289 046	290 934	2013-08-22
Summa skulder till kreditinstitut		4 802 881	4 976 347	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-177 796	-242 941	
		4 625 085	4 733 406	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 913 901 Kr.

Not 10	2012-08-31	2011-08-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	3 903	3 982
Värme	5 165	5 111
Vatten	2 728	2 464
Sophämtning	2 105	2 110
Extern revisor	11 500	11 000
Ränta	21 083	20 758
	46 484	45 425

HELSINGBORG den 8 / 11 2013
2012


Ulf Görän Andersson
Ledamot


Anna Görel Holgersson
Ledamot

Pia Birgitta Johansson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 11 2013


Liselotte Herrlander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grynet, org.nr. 716407-2162

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynet 2011-09-01 – 2012-08-31.

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 jag 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 augusti 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Grynet för år 2011-09-01 – 2012-08-31.

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 av 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.

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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 21 januari 2013



Liselotte Herriander
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor