

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grynet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2013 - 31 augusti 2014.

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 fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

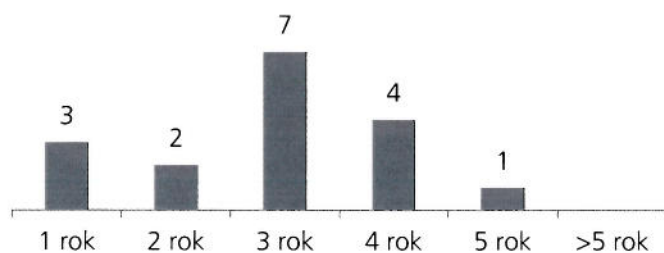
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 389 m², varav 1 389 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Solarium

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av samtliga ytterdörrar	2013	
Målning av trapphus C	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2014-2015	Utföres i samband med takreparation
yttre plåtarbeten	2014-2015	Utföres i samband med takreparation avser kupor och skorstenar
Reparation av tak	2014-2015	
Utbyte av hiss i B-trappen	2018	

Förvaltning

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

Medlemmar

Medlemslägenheter: 17 st.
Överlåtelse under året: 2 st.

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

Styrelsen

Bernt Roland Svensson Ledamot
Anna Görel Holgersson Ledamot
Ulf Göran Andersson Ledamot

Emmalina Berntsson Suppleant
Karl Marcus Viktor Jansson Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ulf Göran Andersson, Bernt Roland Svensson, Karl Marcus Viktor Jansson och Emmalina Berntsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander Ordinarie Extern Herrlander Revision AB

Valberedning

Ulf Andersson Sammankallande
Marcus Jansson

h

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-01-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Bytt dörr och dörrstängare i trappa B, östra och norra ingången samt översyn av bleck och kista i låsanordning.

Byte av en tvättmaskin.

Påbörjat reparation av balkongen i B-trappan.

Installerat vattenutkastare östra sidan.

Rengjort betongplattor på gemensam uteplats.

Tillverkat farthinder i form av 2 stycken flyttbara blomlådor till infarten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Takreparation påbörjad v 44 och beräknas pågå till mars 2015.

Offertförfrågan genomförd för installation av automatisk, handikappanpassad dörröppnare, östra ingången i B-trappan samt nyasfaltering av handikappramp.

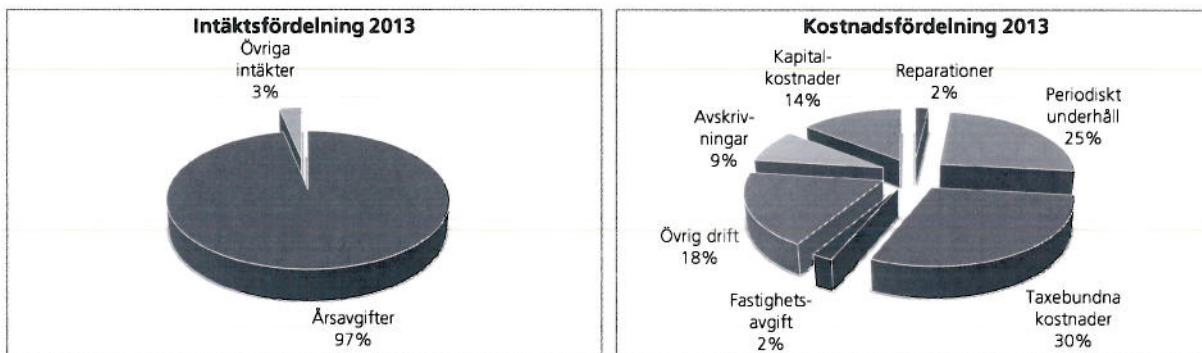
Föreningens ekonomi

Nytt lån har tagits i Swedbank för finansiering av takreparation på 2 640 000 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2015-01-01 med 2,50 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 389 m² bostäder.

Nyckeltal	13/14	12/13	11/12	10/11
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	798	794	760	760
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 207	3 325	3 458	3 583
Elkostnad/m ² totalyta	32	36	39	38
Värme kostnad/m ² totalyta	135	156	141	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	32	22	19

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

h

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 189
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	8 049
reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-256 000
summa ansamlad förlust	-95 762

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs 247 858
152 096

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

h

RESULTATRÄKNING
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

2013-2014

2012-2013

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 107 880	1 103 484
Övriga rörelseintäkter		36 073	31
		1 143 953	1 103 515

RÖRELSENS KOSTNADER

	Not 2		
Fastighetskostnader		-33 508	-57 096
Reparationer		-18 461	-9 982
Periodiskt underhåll		-247 858	-42 370
Taxebundna kostnader		-294 177	-342 390
Övriga driftskostnader		-33 708	-32 710
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-20 689	-20 530
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-101 622	-94 570
Personalkostnader		-14 528	-9 623
Avskrivningar		-85 008	-81 887
		-849 559	-691 157

RÖRELSERESULTAT

294 394 **412 358**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		501	356
Räntekostnader		-142 706	-180 300
		-142 205	-179 944

ÅRETS RESULTAT

152 189 **232 414**

h

BALANSRÄKNING	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	6 599 951	6 684 959
Maskiner och inventarier Not 4	0	0
	6 599 951	6 684 959
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Långfristiga värdepappersinnehav Not 5	500	500
	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 600 451	6 685 459
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10
Skattefordringar	13 488	15 258
Övriga fordringar	721	604
Förutbetalda kostnader Not 6	7 782	7 994
	21 991	23 866
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 618	664
SBC klientmedel i SHB	548 701	441 666
	552 319	442 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	574 310	466 196
SUMMA TILLGÅNGAR	7 174 761	7 151 655

h

BALANSRÄKNING **2014-08-31** **2013-08-31**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		416 600	416 600
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 218 299	2 004 669
		2 634 899	2 421 269
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-247 951	-266 735
Årets resultat		152 189	232 414
		-95 762	-34 321
SUMMA EGET KAPITAL		2 539 137	2 386 948
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 376 279	4 366 503
		4 376 279	4 366 503
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	78 600	251 500
Leverantörsskulder		13 852	13 845
Upplupna kostnader	Not 10	80 331	46 297
Förutbetalda avgifter och hyror		86 563	86 563
		259 346	398 204
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 174 761	7 151 655
Ställda säkerheter			
Uttaga 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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013/2014 och budget för 2014/2015.

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.

	2013-2014	2012-2013
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,77 %	0,73 %
Fastighetsförbättringar	10 %	10 %
Standardförbättringar	10 %	10 %

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	2013-2014	2012-2013
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 107 880	1 103 484
	1 107 880	1 103 484

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	37 104
Fastighetsskötsel gård beställ	0	199
Snöröjning/sandning	234	0
Sotning	4 495	0
Hissbesiktning	1 938	1 519
Gård	14 618	2 596
Serviceavtal	5 299	4 824
Förbrukningsmateriel	6 294	10 854
Fordon	631	0
	33 508	57 096

Not 2, forts.	2013-2014	2012-2013
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 335
Tvättstuga	0	1 056
Sophantering/återvinning	4 963	0
Entré/trapphus	0	1 001
Lås	10 452	965
VVS	2 098	0
Mark/gård/utemiljö	948	5 625
	18 461	9 982
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	45 380	0
Entré/trapphus	16 988	42 370
Värmeanläggning	141 250	0
Tak	44 240	0
	247 858	42 370
Taxebundna kostnader		
El	44 385	50 313
Värme	186 867	217 361
Vatten	29 119	44 349
Sophämtning/renhållning	28 688	25 015
Grovsopor	5 118	5 352
	294 177	342 390
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 735	14 249
Kabel-TV	18 973	18 460
	33 708	32 710
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 689	20 530
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	2 344	2 374
Hysesförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	13 500	12 700
Föreningskostnader	1 746	2 462
Styrelseomkostnader	0	5 702
Fritids och Trivselkostnader	2 115	518
Förvaltningsarvode	41 722	40 779
Förvaltningsarvoden övriga	33 438	12 469
Administration	2 677	3 042
Korttidsinventarier	0	10 643
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 080	3 880
	101 622	94 570
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Löner	13 116	7 323
Sociala kostnader	1 412	2 300
	14 528	9 623

h

Avskrivningar

Byggnad	49 841	46 720
Förbättringar	35 167	35 167
	85 008	81 887

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **849 559** **691 157**

Not 3

2014-08-31 **2013-08-31**

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	-903 553	-821 666
Årets avskrivningar enligt plan	-85 008	-81 887
Utgående avskrivning enligt plan	-988 561	-903 553

Planenligt restvärde vid årets slut

6 599 951 **6 684 959**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 830 000 830 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	2 777 000	2 777 000
	10 577 000	10 577 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	10 577 000	10 577 000
	10 577 000	10 577 000

Not 4

2014-08-31 **2013-08-31**

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

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Aktier och värdepapper	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	500	2014-08-31	2014-08-31	2013-08-31
	500	500	0	500
		500	0	500

Not 6	2014-08-31	2013-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	4 952	4 830
Kabel-TV	1 160	1 538
Kone Hissar	1 670	1 626
	7 782	7 994

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	2 218 299	256 000	-42 370	2 004 669
Summa bundet eget kapital	2 634 899	256 000	-42 370	2 421 269
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-247 951	-256 000	274 784	-266 735
Årets resultat	152 189	152 189	-232 414	232 414
Summa ansamlad förlust	-95 762	-103 811	42 370	-34 321
Summa eget kapital	2 539 137	152 189	0	2 386 948

Not 8	2013-2014	2012-2013
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	2 004 669	1 589 506
Reservering enligt stadgar	256 000	265 163
Reservering enligt stämmobeslut	0	150 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 370	0
Vid årets slut	2 218 299	2 004 669

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2014-08-31	2014-08-31	2013-08-31	
SBAB		0	1 062 562	
SBAB		0	407 874	
Swedbank	3,060 %	2 788 543	2 860 043	2016-08-22
Swedbank	1,654 %	280 336	287 524	Rörligt 3-mån
Swedbank	2,320 %	1 386 000	0	2015-12-21
Summa skulder till kreditinstitut		4 454 879	4 618 003	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-78 600	-251 500	
		4 376 279	4 366 503	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 061 879 kr.

h

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2014-08-31	2013-08-31
El	3 445	3 647
Värme	4 377	4 257
Vatten	3 045	3 665
Sophämtning	2 130	2 111
Extern revisor	11 700	11 700
Löner	3 220	2 391
Sociala avgifter	328	751
Ränta	6 706	13 900
SBC Låneupphandling	0	3 875
Underhåll tvättstuga	45 380	0
	80 331	46 297

HELSINGBORG den 4 / 12 2014



Ulf Göran Andersson
Ledamot

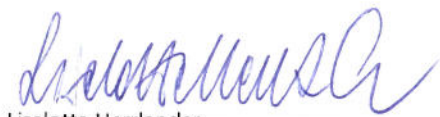


Anna Görel Holgersson
Ledamot



Bernt Roland Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 12 2014



Liselotte Herrlander
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynet för år 2013-09-01 – 2014-08-31.

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 2014 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 2013-09-01 – 2014-08-31.

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 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 11 december 2014



Liselotte Herrlander
auktoriserad revisor