

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grynet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2012 - 31 augusti 2013.

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.

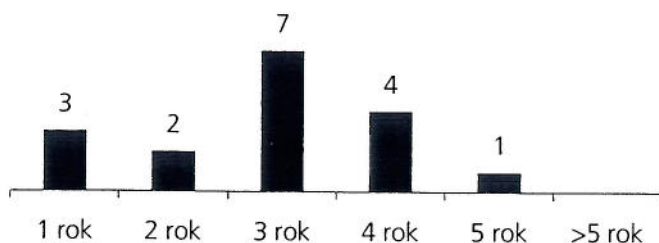
Fastighetens värdeår är 1983.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 389 kvadratmeter, varav 1 389 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 uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av samtliga ytterdörrar	2013	
Målning av trapphus C	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fjärrvärmväxlare	2013	Arbetet beställt utföres i oktober
Målning av fönster	2014	Utföres i samband med takreparation
Yttre plåtarbeten	2014	Utföres i samband med takreparation avser kupor och skorstenar
Reparation av tak	2014	Påbörjat offertupptagning

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bernt Roland Svensson	Ledamot	Tillträdde 2013-01-29
Pia Birgitta Johansson	Ledamot	Avgick 2013-01-29
Ulf Göran Andersson	Ledamot	
Anna Görel Holgersson	Ledamot	
Angelica Ingrid Margareta Fagerhov	Suppleant	
Hans Gösta Mollestam	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Liselotte Herrlander

Ordinarie Extern

Herrlander Revision AB

h

Valberedning

Ulf Andersson
Pia Johansson
Angelica Fagerhov

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-01-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

P.g.a. klotter har sophuset målats om.

Sanering av stensatt uteplats.

Högtryckstvätt av mur.

P.g.a. trafikincidenter har trädstaket renoverats x 2.

Spolning av dagvattenbrunn.

Den tekniska förvaltning som tidigare utfördes av Riksbyggen sköts via arvodering av medlem/medlemmar i föreningen.

SBC har anlåtats för upprättande av ny 20 årig underhållsplan, en SBA plan (brandskydd) samt en flerårig ekonomisk plan.

Delar av fastighetslån har lagts över från SBAB till Swedbank till lägre ränta.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av fjärrvärmväxlare kommer ske 7-8/10

Planering för renovering och underhåll av tak

Planering för renovering av balkonggolv i B-trappan

Övrig information

Förening har skaffat en hemsida www.brfgrynet.se

En trädgårdsgrupp skall bildas under hösten.

Föreningens ekonomi

Renovering av tak kommer att finansieras med nya lån

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Fördelning intäkter och kostnader:



W

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 389 kvm bostäder.

Nyckeltal	12/13	11/12	10/11	09/10
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	794	760	760	760
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 325	3 458	3 583	3 700
Elkostnad/kvm totalyta	36	39	38	35
Värmekostnad/kvm totalyta	156	141	153	142
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	22	19	22

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	232 414
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 572
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-265 163
summa ansamlad förlust	-34 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	42 370
att i ny räkning överförs	8 049

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

h

RESULTATRÄKNING		2012-2013	2011-2012
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 103 484	1 055 130
Övriga rörelseintäkter		31	1 326
		1 103 515	1 056 456
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-57 096	-133 246
Reparationer		-9 982	-23 403
Periodiskt underhåll		-42 370	0
Taxebundna kostnader		-342 390	-307 801
Övriga driftskostnader		-32 710	-32 100
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-20 530	-23 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-94 570	-88 223
Personalkostnader		-9 623	0
Avskrivningar		-81 887	-78 856
		-691 157	-686 834
RÖRELSERESULTAT		412 358	369 622
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		356	245
Räntekostnader		-180 300	-189 152
		-179 944	-188 907
ÅRETS RESULTAT		232 414	180 715

h

BALANSRÄKNING		2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	6 684 959	6 766 846
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		6 684 959	6 766 846
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 5	500	500
		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 685 459	6 767 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		10	0
Skattefordringar		15 258	15 110
Övriga fordringar		604	529
Förutbetalda kostnader	Not 6	7 994	17 054
		23 866	32 693
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		664	5 002
SBC klientmedel i SHB		441 666	300 579
		442 330	305 580
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		466 196	338 273
SUMMA TILLGÅNGAR		7 151 655	7 105 619

BALANSRÄKNING		2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		416 600	416 600
Fond för yttre underhåll	Not 8	2 004 669	1 589 506
		2 421 269	2 006 106
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-266 735	-32 287
Årets resultat		232 414	180 715
		-34 321	148 428
SUMMA EGET KAPITAL		2 386 948	2 154 534
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 366 503	4 625 085
		4 366 503	4 625 085
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	251 500	177 796
Leverantörsskulder		13 845	25 317
Skatteskulder		0	1 456
Upplupna kostnader	Not 10	46 297	46 484
Förtbetalda avgifter och hyror		86 563	74 948
		398 204	326 000
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		7 151 655	7 105 619
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.

	2012-2013	2011-2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,73 %	0,68 %
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	2012-2013	2011-2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 103 484	1 055 130
	1 103 484	1 055 130

Not 2	2012-2013	2011-2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	37 104	109 861
Fastighetsskötsel gård beställning	199	163
Hissbesiktning	1 519	1 406
Gård	2 596	6 801
Serviceavtal	4 824	4 604
Förbrukningsmateriel	10 854	10 411
	57 096	133 246

Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 335	0
Tvättstuga	1 056	2 871
Entré/trapphus	1 001	0
Lås	965	0
VVS	0	6 503
Tak	0	11 461
Mark/gård/utemiljö	5 625	0
Garage/parkering	0	1 843
Övrigt	0	725
	9 982	23 403

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	42 370	0
	42 370	0

Taxebundna kostnader		
El	50 313	53 945
Värme	217 361	195 654
Vatten	44 349	30 077
Sophämtning/renhållning	25 015	23 587
Grovsopor	5 352	4 538
	342 390	307 801
Övriga driftskostnader		
Försäkring	14 249	13 641
Kabel-TV	18 460	18 460
	32 710	32 100
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 530	23 205
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	850
Tele och datakommunikation	2 374	2 379
Hysesförluster	1	0
Revisionsarvode extern revisor	12 700	11 750
Föreningskostnader	2 462	1 331
Styrelseomkostnader	5 702	6 118
Fritids och Trivselkostnader	518	1 857
Förvaltningsarvode	40 779	41 351
Förvaltningsarvodena övriga	12 469	0
Administration	3 042	5 432
Korttidsinventarier	10 643	3 639
Föreningsavgifter	0	9 636
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 880	3 880
	94 570	88 223
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Löner	7 323	0
Sociala kostnader	2 300	0
	9 623	0
Avskrivningar		
Byggnad	46 720	43 689
Förbättringar	35 167	35 167
	81 887	78 856
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	691 157	686 834
Not 3	2013-08-31	2012-08-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 588 512	7 588 512
Utgående anskaffningsvärde	7 588 512	7 588 512

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-821 666	-742 810
Årets avskrivningar enligt plan	-81 887	-78 856
Utgående avskrivning enligt plan	-903 553	-821 666

Planenligt restvärde vid årets slut	6 684 959	6 766 846
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	830 000	830 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	2 777 000	2 256 000
	10 577 000	10 256 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	10 577 000	10 256 000
	10 577 000	10 256 000

Not 4 2013-08-31 2012-08-31

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	16 500	16 500
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	16 500	16 500

Akkumulerade 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	2013-08-31	2013-08-31	2012-08-31
Aktier och värdepapper	500	500	0	500
		500	0	500

Not 6	2013-08-31	2012-08-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
ComHem	1 538	1 538
Riksbyggen	0	9 354
Länsförsäkringar	4 830	4 589
Kone Hissar	1 626	1 573
	7 994	17 054

**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	2 004 669	265 163	150 000	1 589 506
Summa bundet eget kapital	2 421 269	265 163	150 000	2 006 106
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-266 735	-265 163	30 715	-32 287
Årets resultat	232 414	232 414	-180 715	180 715
Summa ansamlad förlust	-34 321	-32 749	-150 000	148 428
Summa eget kapital	2 386 948	232 414	0	2 154 534

Not 8

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012-2013	2011-2012
Vid årets början	1 589 506	854 181
Reservering enligt stadgar	265 163	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	735 325
lanspråktagande enligt stadgar	0	150 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 004 669	1 589 506

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-08-31	Belopp 2013-08-31	Belopp 2012-08-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	4,720 %	1 062 562	1 091 482	2014-02-12
SBAB	4,720 %	407 874	540 804	2014-02-12
Swedbank	3,060 %	2 860 043	2 881 549	2016-08-22
Swedbank	2,350 %	287 524	289 046	Rörligt 3-mån
Summa skulder till kreditinstitut		4 618 003	4 802 881	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-251 500	-177 796	
		4 366 503	4 625 085	

6

Not 10 UPPLUPNA KOSTNADER	2013-08-31	2012-08-31
El	3 647	3 903
Värme	4 257	5 165
Vatten	3 665	2 728
Sophämtning	2 111	2 105
Extern revisor	11 700	11 500
Ränta	13 900	21 083
SBC Låneupphandling	3 875	0
Lön fastighetsskötsel (inkl. soc.avg.)	3 142	0
	46 297	46 484

HELSINGBORG den 21, 11 2013


Ulf Göran Andersson
Ledamot


Anna Görel Holgersson
Ledamot


Bernt Roland Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/11 2013


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 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 revisionssed 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 2013 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 2012-09-01 – 2013-08-31.

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 revisionssed 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 9 december 2013



Liselotte Herrlander
auktoriserad revisor