

Årsstämma

Brf Grönmyntan

24 april, kl. 19:00

Kvartersgården



Brf Grönmyntan
Org nr 716444-7513

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 25 april 2013 deltog 26 medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Tommy Schilling	2 år, omval
Ann-Christine Eriksson	2 år, omval
Kirsti Hansen	2 år, nyval

Suppleanter

Valentina Sarov Sarkevic	1 år, omval
Ali Sahin	1 år, nyval

Revisorer

KPMG AB, som anmält auktoriserad revisor Marie-Louise Strand som huvudansvarig för revisionen.

Valberedning

Narmina Azar Sabati	1 år
Nils-Göran Åström	1 år

Styrelse och revisorer fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Sten Löfman	ordförande
Ann-Christine Eriksson	v.ordf
Lisa Persson	sekreterare
Tommy Schilling	ledamot
Kirsti Hansen	ledamot

Styrelsesuppleanter

Valentina Sarov Sarkevic
Ali Sahin

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 100:1-101:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheterna omfattar 66 lägenheter i radhus och parhus med en total bostadsyta om 7.010 m² och är uppförda 1991.

Lägenhetsförteckning

6 st	3 rum och kök	yta	77,5 m ²
4 st	4 rum och kök	yta	106,5 m ²
22 st	4 rum och kök	yta	103,5 m ²
34 st	5 rum och kök	yta	<u>113 m²</u>
		total yta	7 010 m ²

Under verksamhetsåret har 6 lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 9 % av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet uppgår till kr 45.326.000, varav byggnadsvärde kr 32.214.000 och markvärde kr 13.112.000

Försäkring

Fastigheterna har under 2013 varit försäkrade hos Länsförsäkringar till fullvärde. Försäkringen omfattar bl.a.brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Förvaltning/organisationsanslutning

Från 2010-01-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns.

Brf Grönmyntan
716444-7513

Verksamhet

Styrelsen har under året haft:

16 styrelsemöten
2 medlemsmöten varav 1 extrastämma
1 årsmöte

8 nyhetsbrev gavs ut, utöver detta så gavs 4 allmänna informationsbrev ut.

Nya stadgar för Brf Grönmyntan röstades igenom och antogs 29 oktober 2013.

12 pannor byttes ut. Pannorna köptes in till rabatterat pris. Att föreningen nu har nya pannor innebär det minskade reparationskostnader.

Fortsatt byte och målning av panelerna.

Utbyte av gamla ytterdörrar.

Planerat underhåll

Årets underhållskostnader uppgår till kr 1.425.614 varav reparationer och löpande underhåll kr 415.486 och planerat underhåll 1.010.128 kr.

Planerat underhåll 2014

Öka trafiksäkerheten

Se över och eventuellt reparera bjälkar i carportarna.

Installera nya nyckelsystem på samtliga soprum/återvinningsrum och även de förråd som entreprenörerna behöver access till.

Sätta upp staket runt parkeringsplatsen.

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Inga särskilda händelser har inträffat.

Ekonomi och framtida utveckling

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kr	5 092 593	5 042 986	4 974 784	4 850 938
Resultat, kr	-243 014	-948 624	223 055	107 679
Årsavgifter kr/m ²	681	681	681	681
Soliditet %	17	17	18	18
Kassalikviditet %	112	126	195	170

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-336 976
Årets resultat	-243 041
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-580 017

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-1 010 128
Avsättning till underhållsfond	450 000
Balanseras i ny räkning	-19 889
	<hr/>
	-580 017

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	5 049 984	4 970 784
Övriga förvaltningsintäkter		42 609	72 202
Summa nettoomsättning		<u>5 092 593</u>	<u>5 042 986</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-1 010 128	-1 515 016
Driftskostnader	3	-1 428 151	-1 327 574
Personalkostnader	4	-114 660	-114 355
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-339 945	-339 945
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-2 892 884</u>	<u>-3 296 890</u>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-502 753	-502 821
Resultat före finansiella poster		1 696 956	1 243 275
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 826	31 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 953 823	-2 223 747
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-1 939 997</u>	<u>-2 191 899</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-243 041</u>	<u>-948 624</u>
Årets förlust		<u>-243 041</u>	<u>-948 624</u>
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkning ovan		-243 041	-948 624
Ianspråktagande av underhållsfond		1 010 128	1 515 016
Avsättning till underhållsfond		-450 000	-450 000
Resultat efter fondförändring		<u>317 087</u>	<u>116 392</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	68 403 428	68 810 968
Inventarier, verktyg och installationer	7	828 696	923 909
		<u>69 232 124</u>	<u>69 734 877</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	8	3 500	3 500
		<u>69 235 624</u>	<u>69 738 377</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		73 932	96 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	196 674	186 184
		<u>270 606</u>	<u>282 907</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 048 322	1 354 941
		<u>1 318 928</u>	<u>1 637 848</u>
Summa tillgångar		<u>70 554 552</u>	<u>71 376 225</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		11 394 696	11 394 696
Upplåtelseavgifter		50 000	50 000
Underhållsfond		1 256 789	2 321 805
		<u>12 701 485</u>	<u>13 766 501</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-336 976	-453 368
Årets förlust		-243 041	-948 624
		<u>12 121 468</u>	<u>12 364 509</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	57 251 976	57 708 321
		<u>57 251 976</u>	<u>57 708 321</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	460 000	440 000
Leverantörsskulder		128 581	265 557
Skatteskulder		42 285	42 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	550 242	555 553
		<u>1 181 108</u>	<u>1 303 395</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 554 552</u>	<u>71 376 225</u>
Ställda säkerheter	14	85 532 000	85 532 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.
Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv avsk tillämpas	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

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

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter, bostäder	4 772 784	4 772 784
Övrigt	277 200	198 000
Summa	<u>5 049 984</u>	<u>4 970 784</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkring	92 193	82 432
Förvaltning	62 576	60 344
Kabel-TV/Telia-avtal	325 620	325 620
Administration, revision	38 346	44 469
Entreprenörer	13 546	13 141
Löpande underhållskostnader	415 486	300 525
Drift och förbrukning	7 152	9 445
Vatten	208 950	216 291
El	33 426	42 511
Sophämtning	161 915	147 205
Gaturenhållning	68 941	85 591
	<u>1 428 151</u>	<u>1 327 574</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	89 000	88 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	640	520
	<hr/>	<hr/>
	89 640	88 520
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 020	25 835
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>114 660</u>	<u>114 355</u>

Styrelsen har haft 16 möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	407 540	407 540
Inventarier, verktyg och installationer	95 213	95 281
	<hr/>	<hr/>
	<u>502 753</u>	<u>502 821</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 033 491	-26 625 951
Årets avskrivningar	-407 540	-407 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 441 031	-27 033 491
Utgående restvärde enligt plan	<u>68 403 428</u>	<u>68 810 968</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	5 280 000	5 280 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 214 000	32 214 000
Taxeringsvärde mark	13 112 000	13 112 000
Summa taxeringsvärde	<u>45 326 000</u>	<u>45 326 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-550 991	-455 710
-Avskrivningar	-95 213	-95 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-646 204	-550 991
Utgående restvärde enligt plan	<u>828 696</u>	<u>923 909</u>

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

Föreningen innehar andelar i SBC om 3 500 kr.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	102 214	92 193
Övriga poster	94 460	93 991
Summa	<u>196 674</u>	<u>186 184</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	2 970	5 000
Bankmedel	1 045 352	1 349 941
	<u>1 048 322</u>	<u>1 354 941</u>

Not 11 Eget kapital

	Insats- och <u>upplåtelseavgifter</u>	Underhållsfond	Fritt eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2013-01-01	11 444 696	2 321 805	-1 401 992
Anspråktagande av underhållsfond		-1 515 016	1 515 016
Avsättning till underhållsfond		450 000	-450 000
Årets resultat			<u>-243 041</u>
Eget kapital 2013-12-31	11 444 696	1 256 789	-580 017

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2014 enl låneavtal	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	2,81	2015-01-13	50 000	14 313 783
SBAB	3,15	2015-06-15	100 000	14 121 630
SBAB	3,14	2017-06-15	196 012	13 805 720
SBAB	3,75	2014-08-22	113 949	8 015 369
SBAB	3,32	2016-01-13	-	7 455 474
			459 961	57 711 976
Avgår: nästa års amortering				<u>-460 000</u>
				57 251 976

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	297 948	268 526
Upplupna revisionsarvoden	11 000	12 000
Upplupna löner och arvoden	89 000	88 000
Upplupna sociala avgifter	24 819	25 043
Upplupna räntor	127 475	161 984
	<u>550 242</u>	<u>555 553</u>

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	85 532 000	85 532 000
	<u>85 532 000</u>	<u>85 532 000</u>

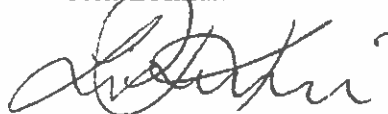
Göteborg 2014-03-13



Sten Löfman



Ann-Christine Eriksson



Lisa Persson-Kunnari



Tommy Schilling



Kirsti Hansen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-03-17.

KPMG AB

Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönmyntan, org. nr 716444-7513

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönmyntan för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 utföra 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Grönmyntans finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönmyntan för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Utän att det påverkar uttalandena ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att nya redovisningsregler gäller för de räkenskapsår som startar från 2014-01-01 eller senare ("K-regelverk") samt att Bokföringsnämnden ("BFN") nyligen har aviserat att man avser att ta ställning till tillämpligheten av progressiva avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar under våren 2014. Dessa förhållanden kan komma att få väsentlig betydelse på föreningens redovisning avseende bland annat avskrivningar, investeringar och underhåll och därmed på föreningens kommande resultat- och balansräkningar.

Göteborg 2014-03-31

KPMG AB

Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor