

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Grynskvivlingen nr 3

764500-0675

Räkenskapsåret

2012-07-01-2013-06-30



Årsredovisning för
Brf Grynskvivlingen nr 3
764500-0675
Räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grynskvivlingen nr 3, 764500-0675 får härmed avge årsredovisning för 2012-07-01 - 2013-06-30.

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hade föreningen den 6 december 2012.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>I styrelsen</i>	<i>Uppdrag</i>
Kent Eriksson	Ordinarie	Ordförande
Eva Jansson	Ordinarie	
Magnus Johansson	Ordinarie	
Ulf Strandberg	Ordinarie	
Armi Karinti	Ordinarie	
Kent Hedberg	Suppleant	
Carl-Eric Johansson	Suppleant	

Revisorer har varit:

Lars Andersson	Ordinarie extern revisor
Eva Kajsa Stenvall	Ordinarie föreningsrevisor
Anders Winther	Suppleant extern revisor
Sanna Isaac	Suppleant föreningsrevisor

I tur att avgå ur styrelsen är Eva Jansson, Kent Eriksson och Ulf Strandberg samt suppleant Carl-Eric Johansson.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grynskvivlingen 3 i Borås. Fr o m år 2012 äger föreningen marken till densamma. Byggnaderna innehåller 175 st bostadsrättslägenheter.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 11055,7 kvm bostäder och 139 kvm lokaler. Föreningen har också 39 garage och 64 p-platser, varav 39 med el.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 68 605 000 kr (föregående år 66 880 000 kr).

<i>Antal</i>	<i>Lägenhetsmodell</i>	<i>Yta kvm</i>
23	1 rum o kök	872
88	2 rum o kök	4954,7
36	3 rum o kök	2695
28	4 rum o kök	2534
175		11 055,7

Under året har 24 (17) lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Försäkringar

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Ekonomisk översikt

	2013-06-30	2012-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2009-06-30
Årsavgifter per kvm	697	697	670	651	630
Soliditet %	7	4,1	4,7	2,1	1,2
Justerad soliditet %	51,9	48,8	56,5	54,5	39,5
Lån, kr per kvm	3 015	3 079	2 079	2 133	2 184
Räntekostnad, kr per kvm	113	112	80	77	91,7

Förklaring:

Justerad soliditet är soliditet med tillägg för mellanskillnaden mellan taxeringsvärdet och det bokförda värdet på byggnader och mark.

Fastighetsförbättringar och löpande underhåll

År 1989-90 byttes fönster och balkonger i föreningen ut till en kostnad av 7 860 tkr.

Mellan åren 1991-92 gjordes fasadrenovering av låghus, takreparationer och isolering av vindar till en kostnad av 4 500 tkr.

År 1993-94 gjordes en stamrenovering, ombyggnad av kök och badrum och detta uppgick till kostnaden 18 350 tkr. Även el byttes i detta skede.

År 1997-98 gjordes balkongreparationer och detta uppgick till en kostnad av 640 tkr. Året efter (1998-99) så gjorde man i ordning garageportarna till en kostnad av ca 350 tkr.

2000-01 installerades motorvärmare till en kostnad som uppgick till 67 tkr.

År 2003-04 byttes samtliga dörrar ut i föreningen. Kostnaden för detta uppgick till ca 2 200 tkr.

År 2005-06 gjordes fasadrenovering på höghuset till en kostnad av 8 100 tkr.

Under åren 2006-07 har entrévägarna inom föreningens område byggts om och detta till en kostnad av 488 tkr.

År 2009-2010 har installation av brandluckor gjorts samt inköp av filter för rengöring av vatten. Detta till en kostnad av 207 tkr.

År 2012, föreningen renoverade tvättstugor för ca 737 tkr och införskaffade ny tvättstugeutrustning för 285 tkr.

Under det gångna året har kostnaderna för det löpande underhållet uppgått till 352 tkr. De två största posterna avser reparation av hissar och målning.

Elinstallations fastighetsförbättringar uppgick till 237 tkr och är lagd på en 10 årig avskrivningsplan.

Framtida underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan som visar ett underhållsbehov om 8 358 tkr för den kommande tioårsperioden.

Förvaltning / Avtal

Fastighetsskötsel	7-Fast AB
Ekonomisk förvaltning	7-Fast AB
Kabel-TV	Com Hem
Bredband	Bornet
Hissar	OTIS

Förbrukning

	2013-06-30	2012-06-30	2011-06-30	2010-06-30
Värme (MWh)	2 401,0	2 223,0	2 438,3	2 428,8
Vatten (kbm)	15 953,0	15 764,1	16 144,4	13 616,5
El (MWh)	139,0	141,8	147,4	146,9

Disposition av föreningens vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-482 649
Årets vinst	1 110 025
Totalt	627 376
Disponeras enligt följande:	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	664 000
Balanseras i ny räkning	-36 624
Summa	627 376

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>	<i>2011-07-01- 2012-06-30</i>
Nettoomsättning	1	8 005 841	7 905 366
		<u>8 005 841</u>	<u>7 905 366</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskatt		-211 450	-243 675
Planerat underhåll	2	-	-284 770
Löpande underhåll	3	-351 573	-967 613
Driftskostnader	4	-4 034 020	-3 766 345
Personalkostnader	5	-89 423	-158 368
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-985 041	-971 216
		<u>2 334 335</u>	<u>1 513 378</u>
Rörelseresultat			
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 412	54 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 254 722</u>	<u>-1 238 393</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>1 110 025</u>	<u>329 643</u>
Årets resultat			
		<u>1 110 025</u>	<u>329 643</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	33 540 170	34 272 861
Maskiner och inventarier	8	32 627	30 196
		<u>33 572 797</u>	<u>34 303 057</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 572 797</u>	<u>34 303 057</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran på bostadsrättsinnehavare		4 558	-
Skattefordringar		4 453	-
Övriga fordringar		1 206	155 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>334 928</u>	<u>257 583</u>
		345 145	412 883
Kassa och bank	9	3 583 401	2 454 963
Summa omsättningstillgångar		<u>3 928 546</u>	<u>2 867 846</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 501 343</u>	<u>37 170 903</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		237 400	237 400
Reservfond		35 108	35 108
Fond för yttre underhåll		1 718 000	1 354 000
		<u>1 990 508</u>	<u>1 626 508</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-482 649	-448 292
Årets resultat		1 110 025	329 643
		<u>627 376</u>	<u>-118 649</u>
Summa eget kapital		<u>2 617 884</u>	<u>1 507 859</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	32 502 930	33 224 728
		<u>32 502 930</u>	<u>33 224 728</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas rep. fond		299	299
Kortfristig del av långfristig skuld		827 808	819 328
Förskott från bostadsrättsinnehavare		516 211	532 169
Leverantörsskulder		534 147	587 952
Övriga kortfristiga skulder		6 561	6 682
Skatteskulder		-	16 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 503	475 139
		<u>2 380 529</u>	<u>2 438 316</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 501 343</u>	<u>37 170 903</u>

Ställda panter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-06-30</i>	<i>2012-06-30</i>
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	34 675 500	34 675 500
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/ Underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Övrigt underhåll avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av årsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska livslängden, och den baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Fastighetsförbättringar	2,5-20
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Hysesintäkter lokaler	14 700	5 850
Årsavgifter Bostäder	7 707 466	7 632 826
Årsavgifter Garage	187 200	175 500
Årsavgifter P-platser	99 075	93 420
Hysesförluster P-platser	-2 600	-2 230
Övriga ersättningar och intäkter	-	-
	8 005 841	7 905 366

Not 2 Planerat underhåll

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Planerat underhåll tvättstuga	-	284 770
	-	284 770

Not 3 Löpande underhåll

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Reparation dörrar/entrépartier	1 000	-
Reparation tvättstuga	24 834	518 833
Reparation trapphus	30 005	-
Vattenskador	-	12 809
Reparation VVS	15 523	25 170
Reparation värmesystem	30 833	23 295
Reparation ventilation	11 455	3 240
Reparation el	23 729	16 928
Reparation hissar	82 486	16 031
Reparation inredning	2 399	21 850
Målning	75 825	222 927
Reparation garage	4 704	-
Reparation tak	1 673	35 355
Reparaton fönster	27 180	5 710
Reparation balkonger	4 452	30 027
Reparation trädgård	7 990	24 935
Reparation övrigt	3 336	10 503
Reparation huskropp utvändigt	4 149	-
	351 573	967 613

Not 4 Driftskostnader

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Fastighetsskötsel	540 733	525 345
Ekonomisk förvaltning	130 641	127 353
Fjärrvärme	1 918 792	1 676 794
El	233 386	223 623
Vatten	378 694	388 722
Tomträttsavgäld	-	5 968
Avfallshantering	292 258	294 670
Fastighetsförsäkring	69 526	64 922
Kabel-TV	189 600	185 112
Bredband	209 178	209 086
Förbrukningsinventarier	10 029	1 046
Förbrukningsmaterial	10 558	17 970
Revisionsarvode	15 056	15 320
Övriga förvaltningskostnader	35 569	30 414
	4 034 020	3 766 345

Not 5 Personalkostnader

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Styrelsearvoden	48 000	95 333
Löner	-	4 500
Vicevärdarvoden	23 400	25 200
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	13 573	29 335
Fora	450	-
	89 423	158 368

Not 6 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2012-07-01- 2013-06-30	2011-07-01- 2012-06-30
Avskrivning byggnader	120 540	120 540
Avskrivning Maskiner/inventarier	15 097	24 997
Avskrivning Fastighetsförbättringar	849 404	825 679
Summa	985 041	971 216

Not 7 Byggnader

	2013-06-30	2012-06-30
Anskaffningsvärde byggnader	6 027 000	6 027 000
Förbättringsarbeten	43 069 496	42 832 243
Ackumulerade avskrivningar förbättringsarbeten	-25 690 695	-24 841 291
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 878 456	-4 757 916
Mark	15 012 825	15 012 825
Bokfört värde på byggnader vid årets slut	33 540 170	34 272 861
Taxeringsvärde byggnader:	50 805 000	50 480 000
Taxeringsvärde mark:	17 800 000	16 400 000
Taxeringsvärde totalt	68 605 000	66 880 000

4

Not 8 Maskiner och inventarier

	2013-06-30	2012-06-30
Anskaffningsvärde inventarier	206 686	189 158
Ackumulerade avskrivningar inventarier	-174 059	-158 962
	32 627	30 196

Not 9 Kassa och Bank

	2013-06-30	2012-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankkonto Swedbank	1 272 631	673 043
Placeringskonto Swedbank	2 308 770	1 779 920
	3 583 401	2 454 963

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat- och årets resultat	Eget kapital
Vid årets början	237 400	35 108	1 354 000	-118 649	1 507 859
Avsättning			649 000	-649 000	-
Iansspråktagande			-285 000	285 000	
Årets resultat				1 110 025	1 110 025
Summa:	237 400	35 108	1 718 000	627 376	2 617 884

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	2013-06-30	2012-06-30	Ränta %	Bundet till
Fastighetslån Swedbank Hypotek	13 371 979	13 560 043	3,99	2015-09-10
Fastighetslån Swedbank Hypotek	2 320 874	2 362 013	5,21	2017-06-26
Fastighetslån Swedbank Hypotek	875 000	1 225 000	3,92	2015-09-10
Fastighetslån Swedbank Hypotek	11 962 885	-	2,94	2017-10-25
Fastighetslån Swedbank Hypotek	4 800 000	4 800 000	3,51	2016-06-27
Fastighetslån Swedbank Hypotek		2 200 000		
Fastighetslån Swedbank Hypotek		-		3 047 000
Fastighetslån Swedbank Hypotek		6 850 000		
Avgår kortfristig del (amortering)	-827 808	-819 328		
	32 502 930	33 224 728		

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2013-06-30	2012-06-30
Fastighetsinteckningar	34 675 500	34 675 500
	34 675 500	34 675 500

4

Underskrifter

Borås den 7 november 2013



Kent Eriksson



Eva Jansson



Magnus Johansson



Ulf Strandberg



Carl-Eric Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *12 november* 2013



Lars Andersson
Revisor



Eva Kajsa Stenvall
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grynskvivlingen nr 3,

org.nr 764500-0675

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grynskvivlingen nr 3 för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

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 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.

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 föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grynskvivlingen nr 3 för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Borås den 12 november 2013



Lars Andersson

Godkänd revisor



Eva-Kajsa Stenvall

Föreningsrevisor



En bostadsrättsförening, är ett bostadsföretag vars syfte är att upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden och att säkerställa fastighetens framtida underhållsbehov.

Det är således bostadsrättsföreningen som är fastighetsägare, och medlemmarna (bostadsrättshavarna) äger en viss andel i föreningen som samtidigt hänger ihop med rätten att utnyttja en viss lägenhet. Särskilda bestämmelser om bostadsrättsföreningar finns i bostadsrättslagen.

Till skillnad från en hyresrätt där man hyr är alltså lägenhetsinnehavaren delägare i fastigheten och har också rätt att mot betalning överlåta bostadsrätten till en annan person. Som medlem i bostadsrättsföreningen får man en röstandel på bostadsrättsföreningens årsmöte och väljer och är valbar till bostadsrättsföreningens styrelse.

Bostadsrättsavgiften finansierar gemensamt underhåll av fastigheten och de lån bostadsrättsföreningen eventuellt har.



Vår bostadsrättsförening förvaltas av:

7-Fast AB, Getängsvägen 27

504 68 Borås

www.7-fastab.se

033-20 77 77