



Årsredovisning

2014

Bostadsrättsföreningen Grynskivlingen nr 3

7-Fast AB

Telefon 033-20 77 77

Getängsvägen 27
504 68 BORÅS

www.7-fastab.se

Årsredovisning för
Brf Grynskvilingen nr 3
764500-0675
Räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

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

✖ 700

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grynskvivlingen nr 3, 764500-0675 får härmed avge årsredovisning för 2013-07-01 - 2014-06-30.

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

Namn	I styrelsen	Uppdrag	Vald t.o.m stämman
Kent Eriksson	Ordinarie	Ordförande	2015
Eva Jansson	Ordinarie		2015
Magnus Johansson	Ordinarie		2014
Ulf Strandberg	Ordinarie		2015
Carl-Eric Johansson	Ordinarie		2014
Kent Hedberg	Suppleant		2014
Anette Brorson	Suppleant		2015

Revisorer

Lars Andersson	Revisorsgruppen	2014
Eva Kajsa Stenvall	Ordinarie föreningsrevisor	2014
Anders Winther	Revisorsgruppen	2014
Sanna Isaac	Suppleant föreningsrevisor	2014

Valberedning

Inger Davidsson	2014
Nader Sha	2014

I tur att avgå ur styrelsen är Magnus Johansson, Carl-Eric Johansson samt suppleanten Kent Hedberg.

Föreningen har haft sin ordinarie årsstämma 3 december 2013.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grynskvivlingen 3 i Borås. 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.

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

Överlåtelse

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelse gjorts, föregående år 24 stycken.

Försäkringar

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Avtal

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

Årsavgifter

Styrelsen har behandlat budgeten för 2014-2015 och har beslutat om en höjning av avgifterna på 2% från och med 1 januari 2015.

Ekonomisk översikt

	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2011-06-30	2010-06-30
Årsavgifter per kvm	697	697	697	670	651
Soliditet %	7,5	7	4,1	4,7	2,1
Justerad soliditet %	54,0	51,9	48,8	56,5	54,5
Lån, kr per kvm	2 939	3 015	3 079	2 079	2 133
Räntekostnad, kr per kvm	108	113	112	80	77

Förklaring:

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

Underhåll och fastighetsförbättringar

Löpande och planerat underhåll

Under verksamhetsåret har det löpande underhållet uppgått till 1 478 tkr. De största löpande åtgärderna avser installation av belysning i trapphus, källare och på gårdar samt installation av energioptimeringssystem från Kabona.

Framtida underhållsbehov

Föreningen har en underhållsplan som visar ett underhållsbehov om 8 377 tkr för den kommande tioårsperioden, den största posten avser balkonger.

Fastighetsförväningar	År	Kostnad
Fönster och balkonger	1989-1990	7 860 tkr
Fasadrenovering låghus, takreparation och isolering vindar	1993-1994	4 500 tkr
Stamrenovering, ombyggnad kök och badrum samt el	1993-1994	18 350 tkr
Balkongreparationer	1997-1998	640 tkr
Garageportar	1998-1999	350 tkr
Motorvärmearrättning	2000-2001	67 tkr
Dörrbyte samtliga dörrar	2003-2004	2 200 tkr
Fasadrenovering höghusen	2005-2006	8 100 tkr
Éntrevägarna	2006-2007	488 tkr
Installation brandluckor samt vattenrengöringsfilter	2009-2010	207 tkr
Renovering tvättstugor	2012	737 tkr
Ny tvättstugeutrustning	2012	285 tkr
Reparation av hissar och målning	2013	352 tkr
Förbättring av elinstallationer	2013	237 tkr

Förbrukning

	2014-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2011-06-30
Värme (MWh)	2 101,6	2 401,0	2 223,0	2 438,3
Vatten (kbm)	17 029,5	15 953,0	15 764,1	16 144,4
El (MWh)	125,1	139,0	141,8	147,4

Disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-36 624
Årets vinst	123 250
Totalt	86 626
Disponeras enligt följande:	
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt plan	599 500
Balanseras i ny räkning	-512 874
Summa	86 626

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>2013-07-01- 2014-06-30</i>	<i>2012-07-01- 2013-06-30</i>
Årsavgifter och hyror	1	8 015 717	8 005 841
		<u>8 015 717</u>	<u>8 005 841</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskatt		-211 450	-211 450
Driftskostnader	2	-3 955 638	-4 034 020
Löpande underhåll	3	-1 477 934	-351 573
Personalkostnader	4	-88 107	-89 423
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	-985 044	-985 041
Rörelseresultat		<u>1 297 544</u>	<u>2 334 335</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 208	30 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 194 502	-1 254 722
Resultat efter finansiella poster		<u>123 250</u>	<u>1 110 025</u>
Årets resultat		<u>123 250</u>	<u>1 110 025</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-06-30</i>	<i>2013-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	32 570 222	33 540 170
Maskiner och inventarier	7	17 531	32 627
		<u>32 587 753</u>	<u>33 572 797</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 587 753</u>	<u>33 572 797</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och avgiftsfordringar		4 243	4 558
Skattefordringar		85 924	4 453
Övriga fordringar		1 206	1 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325 321	334 928
		<u>416 694</u>	<u>345 145</u>
Kassa och bank	8	3 784 056	3 583 401
Summa omsättningstillgångar		<u>4 200 750</u>	<u>3 928 546</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>36 788 503</u>	<u>37 501 343</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		237 400	237 400
Reservfond		35 108	35 108
Fond för yttre underhåll		2 382 000	1 718 000
		<u>2 654 508</u>	<u>1 990 508</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-36 624	-482 649
Årets resultat		123 250	1 110 025
		<u>86 626</u>	<u>627 376</u>
Summa eget kapital		<u>2 741 134</u>	<u>2 617 884</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	31 661 020	32 502 930
		<u>31 661 020</u>	<u>32 502 930</u>
Kortfristiga skulder			
Medlemmarnas rep. fond		-	299
Kortfristig del av långfristig skuld		827 808	827 808
Förskottsbetalda hyror och avgifter		603 642	516 211
Leverantörsskulder		665 542	534 147
Övriga kortfristiga skulder		3 787	6 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 570	495 503
		<u>2 386 349</u>	<u>2 380 529</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 788 503</u>	<u>37 501 343</u>

Ställda panter och ansvarsförbindelser

	2014-06-30	2013-06-30
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 med undantag av BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inget annat anges nedan är principerna oförändrade mot föregående år.

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. Underhåll som ej finns med i underhållsplanen benämns som löpande underhåll.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

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

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Hysesintäkter lokaler	19 000	14 700
Årsavgifter Bostäder	7 708 917	7 707 466
Årsavgifter Garage	187 200	187 200
Årsavgifter P-platser	102 050	99 075
Hysesförluster P-platser	-1 450	-2 600
	8 015 717	8 005 841

Not 2 Driftskostnader

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Fastighetsskötsel	561 592	540 733
Hissar	9 537	9 363
Ekonomisk förvaltning	134 739	130 641
Fjärrvärme	1 823 041	1 918 792
El	207 444	233 386
Vatten	405 861	378 694
Avfallshantering	295 138	292 258
Fastighetsförsäkring	73 775	69 526
Kabel-TV	194 505	189 600
Bredband	209 646	209 178
Förbrukningsinventarier	1 148	10 029
Förbrukningsmaterial	5 483	10 558
Revisionsarvode	15 025	15 056
Övriga förvaltningskostnader	18 704	26 206
	3 955 638	4 034 020

Not 3 Löpande underhåll

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Reparation dörrar/entrépartier	6 820	1 000
Reparation tvättstuga	45 625	24 834
Reparation trapphus	-	30 005
Reparation VVS	55 506	15 523
Reparation värmesystem	634 423	30 833
Reparation ventilation	4 323	11 455
Reparation el	458 449	23 729
Reparation hissar	76 923	82 486
Reparation inredning	21 870	2 399
Målning	17 375	75 825
Reparation garage	-	4 704
Reparation tak	-	1 673
Reparation fasader	2 634	-
Reparaton fönster	18 218	27 180
Reparation balkonger	14 414	4 452
Reparation trädgård	3 019	7 990
Reparation övrigt	-	3 336
Reparation huskropp utvändigt	14 187	4 149
Reparation mark	42 058	-
Reparation parkeringsplatser	62 090	-
	1 477 934	351 573

Not 4 Personalkostnader

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Styrelsearvoden	36 118	48 000
Vicevärdsarvoden	40 200	23 400
Revisionsarvoden	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	7 339	13 573
Fora	450	450
	88 107	89 423

Styrelsearvoden utbetalades från stämman 2012 till stämman 2013. Föreningen har tre vicevärdar.

Not 5 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2013-07-01- 2014-06-30	2012-07-01- 2013-06-30
Avskrivning byggnader	120 540	120 540
Avskrivning Maskiner/inventarier	15 096	15 097
Avskrivning Fastighetsförbättringar	849 408	849 404
Summa	985 044	985 041

Not 6 Byggnader

	2014-06-30	2013-06-30
Anskaffningsvärde byggnader	6 027 000	6 027 000
Förbättringsarbeten	43 069 496	43 069 496
Ackumulerade avskrivningar förbättringsarbeten	-26 540 103	-25 690 695
Ackumulerade avskrivningar byggnader	-4 998 996	-4 878 456
Mark	15 012 825	15 012 825
Bokfört värde på byggnader vid årets slut	32 570 222	33 540 170
Taxeringsvärde byggnader:	50 805 000	50 805 000
Taxeringsvärde mark:	17 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde totalt	68 605 000	68 605 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014-06-30	2013-06-30
Anskaffningsvärde inventarier	206 686	206 686
Ackumulerade avskrivningar inventarier	-189 155	-174 059
	17 531	32 627

Not 8 Kassa och Bank

	2014-06-30	2013-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankkonto Swedbank	1 452 791	1 272 631
Placeringskonto Swedbank	2 329 265	2 308 770
	3 784 056	3 583 401

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat- och årets resultat	Eget kapital
Vid årets början	237 400	35 108	1 718 000	627 376	2 617 884
Avsättning			664 000	-664 000	-
lanspråktagande			-	-	
Årets resultat				123 250	123 250
Summa:	237 400	35 108	2 382 000	86 626	2 741 134

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	2014-06-30	2013-06-30	Ränta %	Bundet till
Fastighetslån Swedbank Hypotek	13 167 826	13 371 979	3,99	2015-09-10
Fastighetslån Swedbank Hypotek	2 273 577	2 320 874	5,21	2017-06-26
Fastighetslån Swedbank Hypotek	525 000	875 000	3,92	2015-09-10
Fastighetslån Swedbank Hypotek	11 722 425	11 962 885	2,94	2017-10-25
Fastighetslån Swedbank Hypotek	4 800 000	4 800 000	3,51	2016-06-27
Avgår kortfristig del (amortering)	-827 808	-827 808		
	31 661 020	32 502 930		

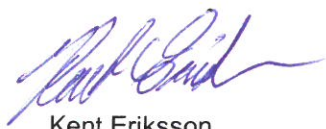
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2014-06-30	2013-06-30
Fastighetsinteckningar	34 675 500	34 675 500
	34 675 500	34 675 500

K 128

Underskrifter

Borås den 27 oktober 2014



Kent Eriksson



Eva Jansson



Magnus Johansson




Ulf Strandberg




Carl-Eric Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 november 2014



Lars Andersson
Godkänd revisor



Eva Kajsa Stenvall
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grynskivlingen nr 3,

org.nr 764500-0675

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grynskivlingen nr 3 för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 2014 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 Grynskivlingen nr 3 för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 revisions sed 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borås den 14 november 2014



Lars Andersson

Godkänd revisor



Eva-Kajsa Stenvall

Föreningsrevisor



En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening, som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

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.

Det är bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar som styr boendet i föreningen. Det är viktigt att man som medlem i bostadsrättsföreningen tar reda på vilka skyldigheter och rättigheter man har.

Styrelsen är de som på uppdrag av alla medlemmarna driver föreningen. Styrelsen väljs på den årliga årsstämman där alla medlemmar är välkomna att delta.

Föreningen har kostnader för drift och skötsel, underhåll, reparation, skatter och räntor. De kostnaderna skall få täckning av intäkter från månadsavgifter och eventuella hyror.

7-Fast AB

Telefon 033-20 77 77

Getängsvägen 27
504 68 BORÅS

www.7-fastab.se