



Org nr. 769610-1919

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2010-01-01--2010-12-31

<i>Sid 1-4</i>	<i>Förvaltningsberättelse</i>
<i>Sid 5</i>	<i>Resultaträkning</i>
<i>Sid 6-7</i>	<i>Balansräkning</i>
<i>Sid 8-11</i>	<i>Tilläggsupplysningar</i>
<i>Sid 11</i>	<i>Underskrifter</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimberget får härmed avge årsredovisning för 2010-01-01 - 2010-12-31.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2003-11-21 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2008-11-28.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Petra Kragtner	<i>ledamot, ordförande</i>
Annika Lindström	<i>ledamot, kassör</i>
Cecilia Wetterqvist	<i>ledamot, sekreterare</i>
Daniel Persson	<i>ledamot</i>
David Nordin	<i>ledamot</i>
Sara Schelin	<i>ledamot</i>
Caroline Fransson	<i>ledamot</i>
Markus Frantz	<i>suppleant</i>

Markus Frantz flyttade under hösten och lämnade sin plats tom.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Föreningens styrelse har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Gjensidige.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda på Föreningsgatan 3 A eller via mail styrelsen@brfgrimberget.se.

Revisorer

Revisorsringen AB	<i>extern revisor</i>
Johan Haverås	<i>ordinarie intern revisor</i>
Maj-Britt Olsbo	<i>suppleant till intern revisor</i> 

Valberedning

Bo Johansson
Henrik Augustinsson

sammankallande

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Annedal 6:15 med adress Föreningsgatan 1-3. På fastigheten har uppförts fyra punkthus, omfattande 148 bostäder med en sammanlagd bostadsarea om 8.657 m² samt 3 lokaler om 182 m².

Under året har 25 överlåtelser skett inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Gjensidige. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	1 rok	2 rok	3 rok
antal	63	60	25

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
butik	66 m ²	2011-09-30
kontor	58 m ²	2012-09-30
kontor	58 m ²	2012-12-31

Föreningsfrågor

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i samfällighetsförening Spelmansplatsens Förvaltning, vilken förvaltar sopsuganläggningen för föreningen och kringliggande fastigheter.

Verksamhet under året som gått

Under tidig vår 2010 färdigställdes de sista delarna av fasad- och fönsterarbetena och markarbetena på gården och runt om våra hus färdigställdes med nya fina planteringar, bra belysning på gården och äntligen fick alla cyklar angivna platser att stå på. Den nya garageporten monterades och ska förhoppningsvis ge både bättre inbrottskydd och högre driftsäkerhet än den gamla.

I samband med avslutande av dessa arbeten såg vi till att fräscha upp källarvåningen i trapphuset på 1B som hade slitits ganska hårt efter att motionslokalen använts som platskontor och lagerlokal för både Peab och Asfaltstjänst. Vi åkte på ett läckande vattenrör högst upp i schaktet i 3A och vattendroppet letade sig ända ner till tvättstugan i källaren med många skador på vägen. Man lyckades lokalisera läckan och få det tätt och sedan gällde det att torka ut ytorna

my

i de lägenheter som drabbats. Vi fick också ett vattenläckage utifrån in i tvättstugan i 3A och när det åtgärdats fick vi måla om även här.

När allt arbete med renoveringar och skador avslutat kunde vi äntligen ägna oss åt att se över det dagliga arbetet. En del i detta blev att vi valde bort två grovsopkärl till förmån för ett antal kompostkärl. Förutom att det innebär att vi slår ett slag för miljön, vilket känns bra, kommer detta på sikt att påverka vår kostnad för sophantering på ett positivt sätt då taxan för blandade hushållssopor är viktbaserad och det komposterbara avfallet väger ganska mycket.

Våra stadgar har under åren visat sig innehålla en del sakfel och otydliga formuleringar och beslutet att helt byta stadgar fullföljdes på en extrastämma i november.

Vid en översyn av våra avtal med leverantörer valde vi också att byta ekonomisk förvaltning från Revisorsringen till Husjuristerna, ett byte som trädde i kraft i och med årsskiftet. Vi hoppas att vi och med detta både kan få bättre service och lägre kostnader för denna tjänst. Med de omfattande fastighetsfrågorna som uppstår i en förening av vår storlek valde vi också att återigen skaffa en teknisk förvaltare, Hans Bredemark på Huskonsulterna. Tanken är att vi med hans styrning kommer kunna ha bättre kontroll på vad som bör göras i vår förening och att de sakerna utförs på rätt sätt. Genom denna hjälp att kontrollera våra kostnader tror vi att tjänsten kommer kunna finansiera sig själv.

Våra hissar behöver mer och mer reparationer och under året har en oberoende hisskonsult hjälpt oss att räkna lite på vad de nödvändiga åtgärderna kan tänkas kosta. I skrivande stund håller han på att ta fram ett förfrågningsunderlag så att vi kan få in jämförbara priser från ett antal leverantörer.

Verksamhet under det kommande året

Vi kommer att besluta om vilka åtgärder vi måste göra avseende hissarna och handla upp detta innan sommaren. Då leveranstiden för en hiss är ca 6 månader räknar vi med att kunna åtgärda två av våra hissar under 2011 och de övriga två under 2012.

Efter detta är det endast mindre punkter kvar i underhållsplanen såsom lite ommålning och lättare översyn så vi ser fram emot en lugn och tyst tid i Brf Grimberget under åren som kommer.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2010.

Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång utgjorde 678 kr/m².

Beskattning

Från 2008 ersattes fastighetsskatten av en fastighetsavgift.

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2010 är avgiften 1.277 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet. *ll*

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	21 135	20 178	19 020
Lån per kvm bostadsyta kr	9 169	8 235	7 256
Genomsnittlig skuldränta %	2,55	3,01	3,65
Fastighetens belåningsgrad %	43	41	38

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.
Fastighetsskötsel har utförts av RD Fastighetsservice.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	238 397,27 kr
Årets resultat	<u>627 216,55 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	865 613,82 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	408 930,00 kr
Ianspråkstagande ur underhållsfond	194 342,00 kr
Balanseras i ny räkning	651 025,82 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

16

		2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		5 617 044	5 550 915
Hysesintäkter lokaler		186 241	171 794
Hysesintäkter, bostäder		378 168	372 610
Hysesintäkter garage, p-platser		360 853	367 516
Övriga intäkter		91 455	194 787
		6 633 761	6 657 622
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Underhållskostnader	Not 1	-666 097	-1 722 968
Fastighetsskatt/-avgift		-202 096	-238 844
Föreningsgemensamma kostnader	Not 2, 3	-618 773	-609 659
Drift- och förbrukningskostnader	Not 4	-2 011 701	-2 091 499
Avskrivning byggnader		-282 740	-140 493
		-3 781 407	-4 803 463
Resultat fastighetsförvaltning		2 852 354	1 854 159
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		10	32 464
Övriga finansiella intäkter		900	-
Räntekostnader		-2 222 795	-2 001 407
Övriga finansiella kostnader		-3 252	-222 623
		-2 225 137	-2 191 566
Skatt			
Inkomstbeskattning		0	-7 726
		0	-7 726
REDOVISAT RESULTAT		627 217	-345 133

je

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>		
Byggnader		114 215 380	94 177 318
Standardhöjande åtgärder		4 561 148	1 066 444
Pågående ombyggnation		0	15 248 216
Mark		64 190 124	64 190 124
Summa materiella anläggningstillgångar		182 966 652	174 682 102
Summa anläggningstillgångar		182 966 652	174 682 102
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		59 937	0
Skattefordran		83 805	0
Övriga kortfristiga fordringar		14 726	85 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	323 511	119 223
Summa kortfristiga fordringar		481 979	204 661
Kassa och bank			
Handkassa		68	5 543
Bank		189 216	2 814 532
Summa kassa och bank		189 284	2 820 075
Summa omsättningstillgångar		671 263	3 024 736
SUMMA TILLGÅNGAR		183 637 915	177 706 838

142

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		86 445 856	86 445 856
Upplåtelseavgifter		14 258 281	14 258 281
Underhållsfond		1 378 320	2 155 808
Summa bundet eget kapital		102 082 457	102 859 945
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		238 397	-193 958
Årets resultat		627 217	-345 133
Summa fritt eget kapital		865 614	-539 091
Summa eget kapital		102 948 071	102 320 854
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	79 375 839	71 290 787
Summa långfristiga skulder		79 375 839	71 290 787
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		455 604	3 330 087
Skatteskulder		0	7 290
Övriga kortfristiga skulder		119 545	6 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	738 856	751 563
Summa kortfristiga skulder		1 314 005	4 095 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 637 915	177 706 838
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		78 566 000	75 116 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

10

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Redovisnings- och värderingsprinciperna är oförändrade

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning sker enligt en progressiv plan på 75 år fram till år 2085.

Standardhöjande åtgärder avskrivs enligt plan på 25 år/4%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt stadgarna med 0,3% av taxeringsvärdet.

Reserveringen ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 1 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	426 395	550 244
Hisservice	45 360	53 736
Periodiskt underhåll	194 342	1 118 988
	666 097	1 722 968

Noter	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
<u>Not 2 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) <i>se not 3</i>	105 262	155 793
Ekonomisk förvaltning	180 817	164 486
Teknisk förvaltning	93 970	-
Revisionsarvode	15 000	17 500
Försäkringar	62 217	55 061
Konsultarvoden	5 001	72 049
Skadestånd/självrisker	2 770	-
Kabel-TV	114 315	112 708
Föreningsavgifter	7 970	7 450
Administrativa kostnader	31 451	24 612
	618 773	609 659
<u>*) Not 3 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	79 962	120 000
Löner och andra ersättningar	2 000	-
Sociala kostnader	23 300	35 793
	105 262	155 793
<u>Not 4 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	260 077	227 247
Fjärrvärme	1 140 226	1 172 264
Vatten och avlopp	174 809	193 691
Fastighets-/Trädgårdsskötsel	124 522	126 991
Trappstädning	86 252	73 388
Väghållning/snöröjning	39 165	39 837
Sophämtning	47 778	110 866
Gemensamhetsanläggning	129 059	137 078
Övriga fastighetskostnader	9 813	10 137
	2 011 701	2 091 499
	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
Byggnader		
Ackumulerat anskaffningsvärde	94 460 701	94 460 701
Årets anskaffning	20 152 676	-
Summa anskaffningsvärde	114 613 377	94 460 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-283 383	-188 922
Årets avskrivning	-114 614	-94 461
Bokfört värde	114 215 380	94 177 318

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	76 046 000	70 600 000
Mark	60 264 000	43 222 000
	136 310 000	113 822 000
<i>Standardhöjande åtgärder</i>		
Ackumulerat anskaffningsvärde	1 150 789	319 275
Årets anskaffningsvärde	3 662 830	831 514
Summa anskaffningsvärde	4 813 619	1 150 789
Ingående ackumulerade avskrivningar	-84 345	-38 313
Årets avskrivning	-168 126	-46 032
Bokfört värde	4 561 148	1 066 444

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringar	28 934	21 710
Annedals Sopsug GA5	69 336	69 336
Com Hem	29 642	28 177
Förutbetald CAP	192 661	-
Övriga interimfordringar	2 938	-
	323 511	119 223

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/		Balanserat	Årets resultat
	upplåtelseavg.	Underhållsfond	resultat	
Belopp vid årets ingång	100 704 137	2 155 808	-193 958	-345 133
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-777 488	432 355	345 133
Årets resultat				627 217
Belopp vid årets slut	100 704 137	1 378 320	238 397	627 217

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
SEB BoLån 25787692	3,56%	2013-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån 25787625	2,41%	90 dgr	10 000 000	-
SEB BoLån 25787579	3,75%	2015-06-28	10 000 000	-
SEB BoLån 25787609	2,41%	90 dgr	10 000 000	-
SEB BoLån 7719019	3,82%	2017-06-16	10 000 000	-
SEB BoLån 7719035	3,92%	2020-06-17	10 000 000	-
SEB BoLån 25787706	2,41%	90 dgr	556 000	-
SEB BoLån 32175295	2,21%	90 dgr	15 000 000	-
SEB Byggnadslån	3,82%	rörligt	3 819 839	-
			79 375 839	0

SEB Räntetakavtal 10.000.000 kr med lösenränta 5% fram till 2014-12-17

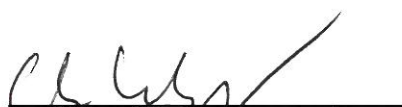
192

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Förutbetalda årsavgifter/hyror	405 656	360 724
Upplupna räntekostnader	108 314	71 340
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	52 568	52 568
Upplupen elkostnad	24 368	22 817
Revisorsringen AB	71 197	55 268
Huskonsulterna	12 757	-
Revisionsarvode	15 000	15 000
Städkedjan	7 113	6 068
Göteborgs Stad Kretslopp	35 000	41 100
Göteborg Energi AB	3 710	3 900
RD's Fastighetsservice	-	12 894
Projektgaranti	-	104 548
Övriga poster	3 173	5 336
	738 856	751 563

Göteborg den 12 maj 2011

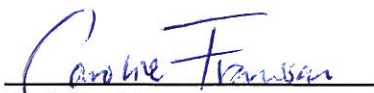

Petra Kragt


Annika Lindström


Cecilia Wetterqvist

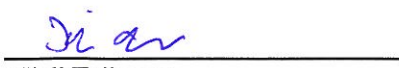

Daniel Persson


David Nordin


Caroline Fransson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13/5 2011.


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen AB


Johan Haverås
Förtroendevald revisor

**Revisionsrapport för
Bostadsrättsföreningen Grimberget
Räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31**

1. INLEDNING

Rapporten innehåller en sammanfattning av de iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Syftet med rapporten är att informera våra medrevisorer och föreningens styrelse om vår bedömning av redovisning och förvaltning. Denna bedömning ligger till grund för utformningen av revisionsberättelsen.

Nedan sammanfattas de väsentliga iakttagelser som framkommit. Revisionsinsatsen har koncentrerats till de områden som efter vår riskanalys ansetts vara väsentliga. Detta medför att mindre brister kan förekomma.

2. SAMMANFATTNING

Årets resultat visar en vinst på 856 845 kr
En reservering till yttre reparationsfond på 408 930 kr och i anspråkstagande på 194 342 kr har gjorts.

3. LÖPANDE GRANSKNING

Vår detaljgranskning av föreningens räkenskaper har huvudsakligen omfattat verifikationsgranskning enligt upprättad granskningsplan. I samband med denna granskning har genomgång av aviserade avgifter, attester mm skett.

Räkenskapsmaterialet håller god kvalitet och någon större revisionsinsats har inte ansetts nödvändig inom verifikationsgranskningen.

4. BOKSLUTSREVISION

Vår granskning har främst inriktats på verifiering av upptagna balans- och resultatposter.

Vi har granskat styrelsens förvaltning via genomläsning av protokoll.

Vi har läst igenom förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för att kontrollera att styrelsen lämnar den information till medlemmarna som den bör.



REVISORSRINGEN

Auktoriserat Revisionsbolag

Resultaträkning

Intäkter och kostnader har följts upp mot föregående års utfall och mot årets budget.

Avskrivning av fastigheten sker enligt en progressiv plan. Årets avskrivning utgör 0,10 % beräknat på anskaffningsvärde.

Avskrivning av standardhöjande åtgärder sker med 4 % beräknat på anskaffningsvärde. Ingen avskrivning görs på markvärdet

Försäkringen på fastigheten omfattar fullvärde.

Balansräkning

Balansrevisionen har inriktats på verifiering av existens, värdering och förenings-tillhörighet för av de olika balansposterna.

Vi har kontrollerat balansposterna mot upprättade specifikationer, beräkningar och externt material, samt bedömt om posterna är balansgilla och att samtliga tillgångar och skulder är medtagna i bokslutet.

Ställda panter med anläggningstillgångar som säkerhet har kontrollerats via besked från inskrivningsmyndigheten Uddevalla. Dessa uppgår till 78 566 000 kr vilket angivits i årsredovisningen.

5. KOMMANDE ÅRS BUDGET

Uppföljning av budgeten har gjorts beträffande kostnadstäckning.

Vår granskning har utvisat att budget för 2011 förefaller rimlig med hänsyn till årets utfall och vad som i övrigt är känt.

6. AVSLUTNING

Vid utförandet av granskningen har vi inte upptäckt några felaktigheter som föranleder anmärkningar och vi avser att lämna en ren och standardiserad revisionsberättelse.

Om Ni har frågor om denna rapport eller revisionen i övrigt kontakta oss gärna på tel. 031-709 85 90.

Göteborg den 13 15 2011

Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Grimberget

Organisationsnummer 769610-1919

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grimberget för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen samt bostadsrättslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13/5 2011



Revisorsringen AB
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor



Johan Haverås
Förtroendevald revisor