

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grimberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-21 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-19 och nuvarande stadgar 2008-12-02.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Annedal 6:15 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2005-06-01. Fastigheten består av fyra punkthus med värdeår 1975. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8845 kvm fördelade på 148 bostäder med en sammanlagd yta om 8657 kvm samt 3 lokaler på 188 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

1rok	2rok	3rok
63	60	25

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Akuta Ryggjouren	66 kvm	2016-09-30
Sintesi AB	58 kvm	2015-08-31
Stefan Sanner Psykolog-konsult AB	58 kvm	2015-12-31

Föreningslokal ca 200 kvm



Handwritten signature

Medlemmar

Av föreningens lägenheter är 145 st upplåtna med bostadsrätt. Under året har 20 st överlåtelser av bostadsrätter skett dessutom har 2 lägenheter nyupplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen

David Nordin	Ordförande
Martin Lamkén	Sekreterare
Annika Lindström	Kassör
Caroline Fransson	Ledamot
Thomas Karlsson	Ledamot
Sofia Lindbom	Ledamot
Anton Olsson	Vald suppleant, ledamot 2012-05-21

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Bo Johansson	Sammanställande
Margareta Ekman	

Revisor

Gunilla Lönnbratt	Pwc, extern auktoriserad
Johan Haverås	Ordinarie, intern
Maj-Britt Olsbo	Suppleant, intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomgången av värmesystemet avslutades efter sommaren. OVK gjordes under hösten.

De två sista hissarna byttes innan sommaren och samtliga är nu fixade med nytt inrede och maskineri.

Vattenläckaget i 1A som drabbade vår tvättstuga åtgärdades med hjälp av infordring av en av avloppsstammarna. Tre lägenheter i föreningen har fått vattenskador i sina badrum p.g.a. ej fackmannamässigt utförda renoveringar av badrum i lägenheterna ovanför.

Genomgång av vindarna och uppmärkning av samtliga förråd har skett. Detta både för att det skall bli mer ordning men även för att få loss några utrymmen som föreningen sen kan erbjuda sina medlemmar att hyra.

Hemsidan har fått ett ansiktslyft och är nu mer lättnavigerad och bättre strukturerad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planerat att byta ut vattenavstängarna in till fastigheten. När detta är gjort kan vi stänga av några lägenheter i taget vid renoveringar eller vattenläckage istället för som nu när hela fastigheten måste stängas av varje gång någon lägenhet, som inte har nya ballofixer, ska renoveras.

Fjärrstyrningssystemet till garageporten har bytts ut i januari 2013 med en ny frekvens som inte skall störas av alla radiovågor som stört ut den tidigare enheten.

Fyra stycken brandluckor behöver bytas under året.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

En höjning av avgiften på 3% gjordes under halvårsskiftet 2012 för att möta avtalshöjningar. Genomsnittlig årsavgift vid räkenskapsårets utgång uppgick till 734 kr/kvm.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 365 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentar

Vinsten vid en lägenhetsförsäljning bokförs via balansräkningen som en upplåtelseavgift. Under 2012 har 2 lägenheter sålts av föreningen och gett ett resultat på 2 272 845 kr. (Försäljningspris-insats och försäljningskostnader). Pengarna har delvis finansierat hissbytet. För att årsredovisningen ska ge en bild som bättre överensstämmer med verkligheten föreslår styrelsen stämman att överföra resultatet från lägenheterna till att täcka underskottet samt att öka fonden för yttre underhåll.

Antal kvarvarande hyreslägenheter är 3 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden.

Ytterligare en hyreslägenhet gick tillbaka till föreningen under april 2013 som även den har sålts. Insatserna från dessa försäljningar har delvis använts för att amortera på våra lån.

Vi har bytt jourtjänst från SOS-alarm till Låsinväst istället. I och med bytet slipper vi en fast årsavgift som SOS kostade oss.

En mer omfattande genomgång av föreningens utgifter kommer att göras innan halvårsskiftet för att se om någon höjning av avgiften blir aktuell vid halvårsskiftet. En höjning skulle förmodligen hamna på ca 3% i sådana fall.

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal

	2012	2011
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	734	705
Lån /kvm bostadsrättsyta	9 194	9 598
Elkostnader /kvm totalyta	21	24
Vattenkostnad /kvm totalyta	22	22
Värmekostnad /kvm totalyta	166	137

Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta enligt senaste fastighetstaxeringen.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	113 669
Årets resultat före förändring av yttre fond	-2 426 217
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-409 000
lanspråktagande från yttre fond	2 010 908
Summa underskott	-710 640

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

lanspråktagande av upplåtelseavgifter	710 640
Balanserat resultat	-710 640
Att balansera i ny räkning	-

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



RESULTATRÄKNING

Not

2012

2011

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter		6 045 498	5 751 403
Hyresintäkter	1	831 177	892 041
Övriga intäkter		6 402	24 836
		6 883 077	6 668 280

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	2	-400 012	-361 080
Löpande reparationer	3	-489 141	-492 672
Periodiskt underhåll	4	-2 272 846	-400 611
Taxebundna kostnader	5	-1 930 933	-1 747 316
Övriga driftskostnader	6	-352 312	-323 318
Administrationsomkostnader		-8 648	-
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-215 190	-205 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-466 210	-509 918
Personalkostnader	8	-118 065	-132 304
Avskrivningar anläggningstillgångar		-295 195	-282 740
		-6 548 552	-4 455 759

RÖRELSERESULTAT

334 525 2 212 521

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter och liknande poster		14 356	16 884
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-2 775 098	-2 756 508
Övriga räntekostnader och liknande poster		-	-1 254
		-2 760 742	-2 740 878

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 426 217 -528 357

ÅRETS FÖRLUST

-2 426 217 -528 357

TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets resultat enligt ovan		-2 426 217	-528 357
lanspråkstagande från fond för yttre underhåll		2 010 908	400 000
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-409 000	-409 000

RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

-824 309 -537 357

h 20

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9	182 610 327	182 683 912
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 610 327	182 683 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		-	50 381
Övriga kortfristiga fordringar		74 132	70 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	295 017	348 149
		<u>369 149</u>	<u>468 587</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 277 630	2 743 834
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 646 779	3 212 421
SUMMA TILLGÅNGAR		184 257 106	185 896 333

Handwritten signature

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		90 194 456	88 762 369
Upplåtelseavgifter		15 764 075	13 501 768
Fond för yttre underhåll	12	-	1 601 908
		105 958 531	103 866 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 715 578	642 026
Årets förlust		-2 426 217	-528 357
		-710 639	113 669
SUMMA EGET KAPITAL		105 247 892	103 979 714
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	77 723 442	80 506 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		523 977	361 322
Skatteskulder		20 637	-
Övriga kortfristiga skulder		4 405	144 694
Förutbetalda avgifter och hyror		324 698	518 248
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	14	412 055	386 355
		1 285 772	1 410 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 257 106	185 896 333
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för skulder till kreditinstitut		80 566 000	80 566 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är det tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de hör till föreningens fastighet. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning under inkomstslaget näringsverksamhet. Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges stadgeenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas flyta in.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan. Följande avskrivning uttryckt i procent tillämpas:

Byggnaden, fastighetsförbättringarna i form av dränering och fasad skrivs av enligt en progressiv plan. Ombyggnationerna av lägenhet, lokal, förråd, el samt fönster skrivs av enligt en rak plan.

AVSKRIVNING	2012	2011	SLUTAVSKRIVEN
Byggnad	0,10%	0,10%	2086
Fastighetsförbättringar	0,10%	0,10%	2086
Fönsterbyte	3,30%	3,30%	2040
Ombyggnad lägenhet	4%	4%	2031
Ombyggnad lokal, förråd	4%	4%	2034
El	3,33%	3,33%	2042

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyresintäkter, lokaler	216 170	194 944
Hyresintäkter, garage och P-platser	378 000	379 052
Hyresintäkter bostäder	237 007	318 045
Summa	831 177	892 041

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel enligt avtal	362 697	267 654
Städning fastighet enligt avtal	-	60 007
Bevakningskostnader	5 396	397
Serviceavtal	13 705	6 652
Hisservice	84	23 518
Förbrukningsmaterial	2 873	2 852
Störningsjour och larm	8 646	-
Brandskydd	6 611	-
	<u>400 012</u>	<u>361 080</u>

Not 3 Löpande reparationer

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Reparationer övriga (gruppkonto)	665	228 937
Reparation av bostäder	15 856	26 640
Reparation av lokaler	17 720	4 264
Tvättutrustning	49 502	40 030
Entre/trapphus	-	11 219
Lås/nycklar	2 506	8 445
Reparation av installationer	7 058	5 873
VA & sanitet	55 792	25 390
Ventilation	83 859	-
El	-	5 838
Hissar	23 157	39 721
Övriga installationer	-	21 377
Tak	-	3 116
Balkonger	-	7 930
Övrigt huskropp utvändigt	-	38 917
Skador/Klotter och skadegörelse	6 817	-
Vattenskada	226 209	-
Övriga skador	-	24 975
	<u>489 141</u>	<u>492 672</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hissar	2 272 846	400 611
	<u>2 272 846</u>	<u>400 611</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsel (nätavgift)	3 192	5 250
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	179 645	204 474
Fjärrvärme	1 466 580	1 208 810
Vatten	198 864	190 370
Sophämtning	58 414	98 179
Gaturenhållning	24 238	40 233
	<u>1 930 933</u>	<u>1 747 316</u>

Not 6 Övriga driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsförsäkringar	59 603	73 492
Samfällighetsförening	170 104	128 581
Kabel-TV	122 605	121 245
	<u>352 312</u>	<u>323 318</u>

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Kontorskostnader & kommunikation	15 823	14 818
Förenings- & förvaltningskostnader	395 441	382 834
Övriga externa kostnader	54 947	112 266
	<u>466 211</u>	<u>509 918</u>

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvode	90 000	102 495
Lagstadgade sociala avgifter	28 065	29 809
	<u>118 065</u>	<u>132 304</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnad	94 460 701	94 460 701
Fastighetsförbättringar	24 966 295	24 966 295
Årets anskaffning	221 610	-
Mark	64 190 124	64 190 124
	<u>183 838 730</u>	<u>183 617 120</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-489 853	-397 997
Fastighetsförbättringar	-443 355	-252 471
Årets avskrivning		
Byggnader	-99 656	-91 856
Fastighetsförbättringar	-195 543	-190 884
	<u>-1 228 407</u>	<u>-933 208</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>182 610 323</u>	<u>182 683 912</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	64 190 124	64 190 124
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 046 000	76 046 000
Taxeringsvärde mark	60 264 000	60 264 000
	<u>136 310 000</u>	<u>136 310 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
Lokaler	1 046 000	1 046 000
	<u>76 046 000</u>	<u>76 046 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Försäkringar	19 840	-
Com Hem	31 592	30 683
Räntetak	119 680	156 144
Övriva förutbetalda poster	123 906	161 322
Summa	<u>295 018</u>	<u>348 149</u>

Not 11 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	88 762 369	1 432 087	-	90 194 456
Upplåtelseavgifter	13 501 768	2 432 916	-	15 934 684
Ack kostnad för nyupplåtelse	-	-170 609	-	-170 609
Fond för yttre underhåll	1 601 908	-1 601 908	-	-
Summa bundet eget kapital	103 866 045	2 092 486	0	105 958 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	642 026	1 601 908	-528 357	1 715 577
Årets resultat	-528 357	-2 426 217	528 357	-2 426 217
Summa fritt eget kapital	113 669	-824 309	0	-710 640
Summa eget kapital	103 979 714	1 268 177	0	105 247 891

Reservering till fond för yttre underhåll är redovisad enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

Not 12 Fond för yttre underhåll

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Vid årets ingång	1 601 908	1 378 320
Fg års ianspråktagande enligt stämmobeslut	-	-194 342
Fg års avsättning enligt stämmobeslut	-	408 930
Årets avsättning enligt stadgar	409 000	409 000
Ianspråktagande för årets åtgärder	-2 010 908	-400 000
Vid årets slut	<u>0</u>	<u>1 601 908</u>

for 2k

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB lån 32175295	2,59%	2014-07-28	15 000 000	-	15 000 000
SEB lån 25787609	2,49%	2014-07-28	9 950 000	-	9 950 000
SEB lån 25787625	3,04%	2016-07-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 25787692	3,56%	2013-06-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 7719019	3,82%	2017-06-16	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 7719035	3,92%	2020-06-17	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 25787579	3,75%	2015-06-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 34017492	2,51%	2014-12-28	5 556 000	2 782 558	2 773 442
Avgår nästa års amortering	-	-	-	-	-
			80 506 000	2 782 558	77 723 442

Not 14 Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna räntor	125 356	109 441
Upplupna styrelsearvoden	52 500	52 500
Upplupna sociala avgifter	16 275	16 275
Upplupen kostnad värme	122 053	119 000
Upplupen kostnad vatten	33 000	29 000
Upplupen kostnad sopor	5 000	7 000
Upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Upplupen kostnad el	17 560	-
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	5 726	-
Övriga poster	19 585	38 139
Summa	<u>412 055</u>	<u>386 355</u>

bl

Göteborg 7 / 4 -2013



David Nordin
Ordförande



Annika Lindström
Kassör



Sofia Lindbom
Ledamot



Thomas Karlsson
Ledamot



Martin Lamkén
Sekreterare



Caroline Fransson
Ledamot



Anton Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 / 4 -2013



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor Pwc



Johan Haverås
Ordinarie intern revisor