

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grimberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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



Medlemmar

Av föreningens lägenheter är 146 st upplåtna med bostadsrätt. Under året har 29 st överlåtelse av bostadsrätter skett dessutom har 1 lägenhet nyupplåtits med bostadsrätt.

Styrelsen

David Nordin	Ordförande
Martin Lamkén	Vice ordf, sekreterare
Olivia Arodell	Kassör
Anton Olsson	Ledamot
Mia Adlercreutz	Ledamot
Therese Persson	Ledamot
Thomas Wesley	Ledamot
Jonathan Hansson	Suppleant
Hans Carlsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Valberedning

Bo Johansson	Sammanställande
Agneta Kulin	

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av avstängningsventiler på vattnet in till fastigheten samt till varje huskropp gjordes under början av året då de gamla ventilerna var slitna.

Låssystemet till garaget har bytts ut till ett modernare taggsystem. Detta då det bl.a. krävdes mycket jobb med omprogrammering och ständiga byten av slitna kort.

Samtliga rökkluckor på taken byttes ut då de var gamla och opålitliga.

Fjärrstyrningen till garageporten är bytt och fungerar nu mycket bättre.

MC-garageplatserna har rivits och blivit en bilplats då vi har väldigt lång kö på bilplatser men inga för MC.

OVK (Obligatorisk-Ventilations-Kontroll) genomgången avslutades och är nu godkänd.

Statusbesiktning gjordes under slutet av året och denna visade på att vår fastighet är i gott skick. Mindre underhåll kommer dock att göras.

Vi har avslutat vårt samarbete med Hans Bredemark, Teknisk förvaltare, då föreningen i dagsläget inte har behov av den sortens hjälp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har tagit in offert på att omvandla föreningslokalen till en lägenhet. Beslut gällande detta tas på stämman i maj.

En avloppsspölning av samtliga vertikala avloppsstammar i föreningen kommer att göras under våren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

En höjning av avgiften på 3% gjordes 2013-07-01.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 210 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 2013 har 1 lägenhet sålts av föreningen och gett ett resultat på 1 386 095 kr. (Försäljningspris-insats och försäljningskostnader).

Antal kvarvarande hyreslägenheter är 2 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden.

Överskottet har använts för att amortera på föreningens lån.

Styrelsen har under 2013 diskuterat våra lån med flera banker för att pressa räntesatserna samt se över de generella villkoren. Detta slutade till sist med att vi behåller SEB som bank men med bättre lånevillkor än tidigare.

Värmeinjusteringen som gjordes för två år sedan blev billigare än förväntat. Då föreningen betalar av justeringen på fem år kommer det under de återstående tre åren att bli en lägre kostnad än förväntat.

En eventuell omvandling av föreningslokal till lägenhet skulle innebära både ett större engångsbelopp till föreningen samt en löpande månadskostnad för ny medlem vilket skulle gynna föreningens ekonomi.

Budgeten pekar på ett positivt resultat för föreningen utan att några avgiftshöjningar skulle behöva göras.

Intäkter och kostnaders fördelning

Nyckeltal	2013	2012
Årsavgift /kvm bostadsrättsyta	756	734
Lån /kvm bostadsrättsyta	8 890	9 194
Elkostnader /kvm totalyta	19	21
Vattenkostnad /kvm totalyta	25	22
Värmekostnad /kvm totalyta	166	166
<i>Bostadsrättsyta på bokslutsdagen, totalyta enligt senaste fastighetstaxeringen.</i>		

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-710 639
lanspråktagande av upplåtelseavgifter	710 639
Årets resultat före förändring av yttre fond	500 916
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-483 549
lanspråktagande från yttre fond	241 041
Summa överskott	258 408

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	258 408
----------------------------	---------

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



RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 294 235	6 043 710
Hysesintäkter	1	791 007	839 458
Övriga intäkter		141 380	-91
		7 226 622	6 883 077
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-450 669	-400 012
Löpande reparationer	3	-176 448	-489 141
Periodiskt underhåll	4	-241 041	-2 272 846
Taxebundna kostnader	5	-1 918 955	-1 930 933
Övriga driftskostnader	6	-334 003	-352 312
Administrationsomkostnader		-120 919	-8 648
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-190 910	-215 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-411 913	-466 210
Personalkostnader	8	-118 066	-118 065
Avskrivningar anläggningstillgångar		-301 173	-295 195
		-4 264 097	-6 548 552
RÖRELSERESULTAT		2 962 525	334 525
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande poster		3 085	14 356
Räntekostnader skulder till kreditinstitut		-2 464 694	-2 775 098
		-2 461 609	-2 760 742
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		500 916	-2 426 217
ÅRETS RESULTAT		500 916	-2 426 217
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Årets resultat enligt ovan		500 916	-2 426 217
lanspråkstagande från fond för yttre underhåll		241 041	2 010 908
Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll		-483 549	-409 000
RESULTAT EFTER FÖRÄNDRING FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		258 408	-824 309

AM

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	9	182 309 154	182 610 327
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 309 154	182 610 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga kortfristiga fordringar		210 231	74 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	273 469	295 017
		483 700	369 149
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 046 517	1 277 630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 530 217	1 646 779
SUMMA TILLGÅNGAR		184 839 371	184 257 106



BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		90 877 951	90 194 456
Upplåtelseavgifter		16 439 530	15 764 075
Fond för yttre underhåll	12	242 509	-
		107 559 990	105 958 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-242 508	1 715 578
Årets resultat		500 916	-2 426 217
		258 408	-710 639
SUMMA EGET KAPITAL		107 818 398	105 247 892
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	13	75 716 442	77 723 442
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		469 542	523 977
Skatteskulder		-	20 637
Övriga kortfristiga skulder		14 177	4 405
Förutbetalda avgifter och hyror		567 151	324 698
Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter	14	253 661	412 055
		1 304 531	1 285 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 839 371	184 257 106
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 BFAR 2003:3. Årsavgifter och hyror aviserar 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 22% 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	2013	2012	SLUTAVSKRIVEN
Byggnad	0,11%	0,10%	2086
Fastighetsförbättringar	0,11%	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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, lokaler	228 218	224 451
Hyresintäkter; garage och P-platser	385 650	378 000
Hyresintäkter bostäder	177 139	237 007
	<u>791 007</u>	<u>839 458</u>

Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel enligt avtal	439 421	362 697
Obligatoriska besiktningsskostnader	915	-
Bevakningskostnader	-	5 396
Serviceavtal	1 150	13 705
Hisservice	-	84
Förbrukningsmaterial	2 446	2 873
Störningsjour och larm	2 741	8 646
Brandskydd	3 996	6 611
	<u>450 669</u>	<u>400 012</u>

Not 3 Löpande reparationer

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparationer övriga (gruppkonto)	16 764	665
Reparation av bostäder	17 901	15 856
Reparation av lokaler	25 252	17 720
Tvättutrustning	4 212	49 502
Entre/trapphus	1 592	-
Lås/nycklar	9 536	2 506
Reparation av installationer	-	7 058
VA & sanitet	3 646	55 792
Värme	1 873	-
Ventilation	67 614	83 859
Hissar	4 377	23 157
Reparation av garage och p-platser	23 681	-
Skador/Klotter och skadegörelse	-	6 817
Vattenskada	-	226 209
	<u>176 448</u>	<u>489 141</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Periodiskt underhåll (gruppkonto)	123 747	-
VA & sanitet	98 000	-
Hissar	-	2 272 846
Reparation av garage och p-platser	19 294	-
	<u>241 041</u>	<u>2 272 846</u>

Not 5 Taxebundna kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsel (nätavgift)	-	3 192
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	170 172	179 645
Fjärrvärme	1 470 099	1 466 580
Vatten	220 571	198 864
Sophämtning	33 380	58 414
Gaturenhållning	24 733	24 238
	<u>1 918 955</u>	<u>1 930 933</u>

Not 6 Övriga driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkringar	50 006	59 603
Samfällighetsförening	157 872	170 104
Kabel-TV	126 125	122 605
	<u>334 003</u>	<u>352 312</u>

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Kontorskostnader & kommunikation	15 394	15 823
Förenings- & förvaltningskostnader	346 554	395 441
Övriga externa kostnader	49 965	54 947
	<u>411 913</u>	<u>466 211</u>

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	90 000	90 000
Lagstadgade sociala avgifter	28 066	28 065
	<u>118 066</u>	<u>118 065</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Byggnad	94 460 701	94 460 701
Fastighetsförbättringar	24 966 295	24 966 295
El	221 610	-
Årets anskaffning	-	221 610
Mark	64 190 124	64 190 124
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>183 838 730</u>	<u>183 838 730</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-589 505	-489 853
Fastighetsförbättringar	-638 898	-443 355
Årets avskrivning		
Byggnader	-105 137	-99 656
Fastighetsförbättringar	-196 036	-195 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 529 576</u>	<u>-1 228 407</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>182 309 154</u>	<u>182 610 323</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	64 190 124	64 190 124
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 919 000	76 046 000
Taxeringsvärde mark	77 264 000	60 264 000
	<u>161 183 000</u>	<u>136 310 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	77 000 000	75 000 000
Lokaler	1 183 000	1 046 000
	<u>78 183 000</u>	<u>76 046 000</u>



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Försäkringar	21 547	19 840
Com Hem	32 283	31 592
Räntetak	83 377	119 680
Övriga förutbetalda poster	136 261	123 906
Övriga poster	1	-
Summa	273 469	295 018

Not 11 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 194 456	683 495	-	90 877 951
Upplåtelseavgifter	15 934 684	1 546 505	-710 639	16 770 550
Ack kostnad för nyupplåtelse	-170 609	-160 410	-	-331 019
Fond för yttre underhåll	-	242 508	-	242 508
Summa bundet eget kapital	105 958 531	2 312 098	-710 639	107 559 990
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 715 578	-242 508	-1 715 578	-242 508
Årets resultat	-2 426 217	-2 426 217	2 426 217	500 916
Summa fritt eget kapital	-710 639	-2 668 725	710 639	258 408
Summa eget kapital	105 247 892	-356 627	0	107 818 398

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>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Vid årets ingång	-	1 601 908
Årets avsättning enligt stadgar	483 550	409 000
lanspråktagande för årets åtgärder	-241 041	-2 010 908
Vid årets slut	242 509	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB lån 32175295	2,05%	2014-07-28	15 000 000	-	15 000 000
SEB lån 25787609	2,05%	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	3,16%	2017-09-28	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	2,05%	2014-12-28	2 773 442	2 007 000	766 442
Avgår nästa års amortering	-	-	-	-	-
			<u>77 723 442</u>	<u>2 007 000</u>	<u>75 716 442</u>

Not 14 Upplupna kostnader och övriga förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	101 122	125 356
Upplupna styrelsearvoden	52 500	52 500
Upplupna sociala avgifter	16 275	16 275
Upplupen kostnad värme	-	122 053
Upplupen kostnad vatten	37 467	33 000
Upplupen kostnad sopor	5 155	5 000
Upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Upplupen kostnad el	13 800	17 560
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	-	5 726
Övriga poster	12 342	19 585
Summa	<u>253 661</u>	<u>412 055</u>