



Styrelsen för HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS

Org.nr: 764500-2895

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Grankullen i Borås (764500-2895) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Verksamhetens art och inriktning

Fastigheter

Föreningens fastigheter Grankullen 1, Grankullen 10 och Grankullen 12 i Borås bebyggdes åren 1939-1946.

På fastigheterna finns 3 st bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Alingsåsvägen 29, 31, 33, 35, Värmlandsgatan 1 A-D, 9 och Parkgatan 3 A -B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under 2013.

Bostäder och lokaler

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14 st	1 rok	502,5 m ²
		26 st	2 rok	1364,5 m ²
		26 st	3 rok	1999,5 m ²
		66 st		3866,5 m ²
Lokaler	Hysesrätt	16 st		923,0 m ²
Garage	Hysesrätt	2 st		
P-platser	Hysesrätt	7 st		
		25 st		923,0 m ²
Totalt		91 st		4789,5 m ²

Ekonomi

Resultat och ställning, tkr	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	2 645	2 627	2 631	2 410	2 429
Resultat efter finansiella poster	81	56	-396	-87	262
Balansomslutning	7 299	7 287	7 250	7 923	7 686
Fond för yttre underhåll	589	521	840	767	461
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	608	590	590	578	578

AK

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-15. I stämman deltog 16 medlemmar.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar varav HSB Göta utgör en.
Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse samt suppleanter

Per-Arne Sandin	ordförande
Hans Karlsson	vice ordförande
Birgitta Pettersson	sekreterare
Göran Magnusson	ledamot
Kjell Larsson	ledamot
Siw Gustavsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Bo Jönsson	suppleant
Magnus Clasén	suppleant
Fredrik Ewers	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Karlsson, Birgitta Pettersson och Kjell Larsson, samt suppleanterna Bo Jönsson, Magnus Clasén och Fredrik Ewers.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Per-Arne Sandin, Göran Magnusson, Hans Karlsson och Kjell Larsson, två i förening.

Vicevärd

Vicevärdar har varit Per-Arne Sandin och Kjell Larsson.

Revisorer

Revisor har varit Erik Nyström vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Peder Reinholdsson.

Väsentliga händelser under året och efter dess slut

Årets underhåll

Reparationer har utförts i normal omfattning. Av periodiskt underhåll har utförts:
En el central har bytts ut.

Diverse markarbeten har utförts i samband med 2 nya sophus har satts upp. RK

Avgifter

Avgifterna höjdes fr o m 2013-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2014 har man beslutat att höja årsavgifterna fr o m 2014-01-01 med 5 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 638,16 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Förväntad framtida utveckling**Budget för år 2014**

Budgeten visar på ett underskott på 13 800 kr efter att 386 000 kr reserverats för 2014 års behov av underhållsfondering enligt föreningens underhållsplan.

Under 2014 kommer föreningen att besiktiga taken.

Framtida underhåll

Föreningen följer antagen underhållsplanen.
Eventuellt takbyte.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-185 056
Årets resultat	<u>81 185</u>
	-103 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	347 000	enligt underhållsplan/budget
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 312	avseende årets underhållskostnad
Balanserat resultat	<u>-242 559</u>	
	-103 871	

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 727 323 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

rik

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 644 546	2 627 473
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 641 540	-1 552 318
Genomfört underhåll		-208 312	-301 914
Fastighetsskatt/avgift		-109 193	-112 556
Avskrivningar	Not 3	-372 059	-372 059
Summa fastighetskostnader		-2 331 104	-2 338 848
Rörelseresultat		313 442	288 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	1 255	1 234
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-233 512	-233 800
Summa finansiella poster		-232 257	-232 566
Årets resultat		81 185	56 060
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-347 000	-370 000
Disposition underhållsfond		208 312	301 914
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-138 688	-68 086
Resultat efter fondförändring		-57 503	-12 026

AK

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark

Not 6	5 756 056	6 128 115
	199 881	199 881
	<u>5 955 937</u>	<u>6 327 996</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>5 956 437</u>	<u>6 328 496</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Göta

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	7 167	4 338
	1 221 025	841 576
Not 8	300	283
Not 9	<u>113 187</u>	<u>111 204</u>
	<u>1 341 679</u>	<u>957 401</u>

Kassa och bank

Bankkonto

<u>901</u>	<u>901</u>
901	901

Summa omsättningstillgångar

<u>1 342 580</u>	<u>958 302</u>
------------------	----------------

Summa tillgångar

<u>7 299 017</u>	<u>7 286 798</u> AK
------------------	------------------------------------

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

Ansvarsförbindelser

116 265	116 265
588 635	520 549
<u>704 900</u>	<u>636 814</u>

-185 056	-173 029
81 185	56 060
<u>-103 871</u>	<u>-116 970</u>

<u>601 029</u>	<u>519 844</u>
----------------	----------------

Not 11	<u>5 574 581</u>	<u>5 580 809</u>
	5 574 581	5 580 809

Not 12	6 228	6 228
	261 514	192 478
	3 032	6 395
	564 904	632 885
Not 13	5 422	26 068
Not 14	<u>282 308</u>	<u>322 091</u>
	1 123 407	1 186 145

<u>6 697 988</u>	<u>6 766 954</u>
------------------	------------------

<u>7 299 017</u>	<u>7 286 798</u>
------------------	------------------

11 420 000	11 420 000
------------	------------

Inga

Inga AK

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Byggnader

Byggnaderna är helt avskrivna.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 10 -50 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-12-31	2012-12-31

Förtroendevalda

Styrelsearvode	44 000	40 800
Vicevärdsarvode	44 500	40 800
Revisorsarvode	1 500	2 300
Sociala kostnader	18 833	17 011
	<u>108 833</u>	<u>100 911</u>

AK

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895**

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 350 212	2 281 824
	Årsavgifter, lokaler	129 576	129 576
	Hyror	314 568	338 508
	Förbrukningsavgifter	300	300
	Övriga intäkter	-21 541	520
	Bruttoomsättning	2 773 115	2 750 728
	Hyresbortfall	-13 968	-8 655
	Avsatt till inre fond	-114 600	-114 600
		2 644 546	2 627 473
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	108 833	100 911
	Fastighetsskötsel och lokalvård	199 824	199 842
	Reparationer	84 508	81 662
	El	111 075	107 021
	Uppvärmning	608 744	585 119
	Vatten	141 049	157 968
	Sophämtning	89 970	91 548
	Övriga avgifter	113 089	111 397
	Förvaltningsarvoden	100 215	96 177
	Övriga driftskostnader	84 233	20 674
		1 641 540	1 552 318
Not 3	Avskrivningar		
	Ombyggnader	372 059	372 059
		372 059	372 059
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	1 238	1 209
	Ränteintäkter skattekonto	17	25
		1 255	1 234
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	233 512	233 800
		233 512	233 800

RK

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895**

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	5 421 830	5 421 830			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 421 830	5 421 830			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 421 830	-5 421 830			
Utgående avskrivningar	-5 421 830	-5 421 830			
Utgående planenligt restvärde byggnader	0	0			
Ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	9 657 078	9 657 078			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 657 078	9 657 078			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 528 963	-3 156 904			
Årets avskrivningar	-372 059	-372 059			
Utgående avskrivningar	-3 901 022	-3 528 963			
Utgående planenligt restvärde ombyggnader	5 756 056	6 128 115			
Bokfört värde byggnader och ombyggnader	5 756 056	6 128 115			
Taxeringsvärde för Grankullen 1, Grankullen 10 och Grankullen 12					
Byggnad - bostäder	22 000 000	18 426 000			
Byggnad - lokaler	2 644 000	1 993 000			
	24 644 000	20 419 000			
Mark - bostäder	8 700 000	7 734 000			
Mark - lokaler	658 000	658 000			
	9 358 000	8 392 000			
Taxeringsvärde totalt	34 002 000	28 811 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	300	283			
	300	283			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 187	111 204			
	113 187	111 204			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	116 265	0	520 549	-173 029	56 060
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			370 000		-370 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-301 914		301 914
Överföring till balans. Resultat				-12 026	12 026
Årets resultat					81 185
Belopp vid årets slut	116 265	0	588 635	-185 056	81 185

AK

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895**

Noter	2013-12-31	2012-12-31
-------	------------	------------

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	364562	4,13%	2015-06-01	5 000 000	0
Stadshypotek	315400	4,62%	2015-03-01	580 809	6 228
				5 580 809	6 228

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 574 581

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 549 669

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	6 228	6 228
---	-------	-------

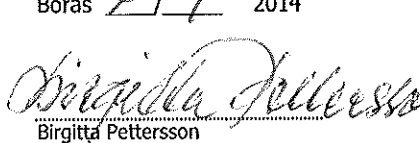
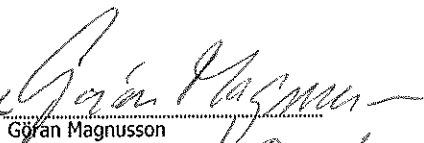
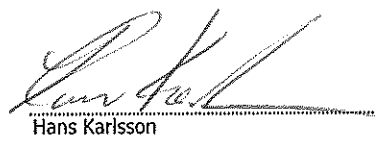
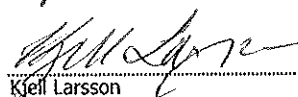
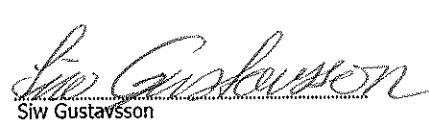
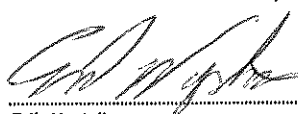
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	2 100	9 240
Arbetsgivaravgifter	1 146	4 636
Mervärdesskatt	2 176	12 192
	5 422	26 068

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	574	574
Övriga upplupna kostnader	110 309	168 798
Förutbetalda hyror och avgifter	171 425	152 719
	282 308	322 091

RK

**HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS, 764500-2895****Noter****2013-12-31****2012-12-31**Borås 714 2014
Birgitta Pettersson
Göran Magnusson
Hans Karlsson
Kjell Larsson
Per-Arne Sandin
Siw GustavssonVår revisionsberättelse har 14-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning
Erik Nyström

Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS

Organisationsnummer 764500-2895

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS för år 2013.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär det att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2013-12-31 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 HSB BRF GRANKULLEN I BORÅS för år 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorernas 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 bostadsrättslagen.

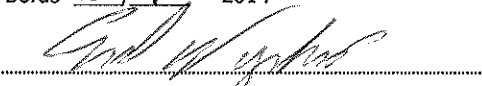
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borås 16 / 4 2014

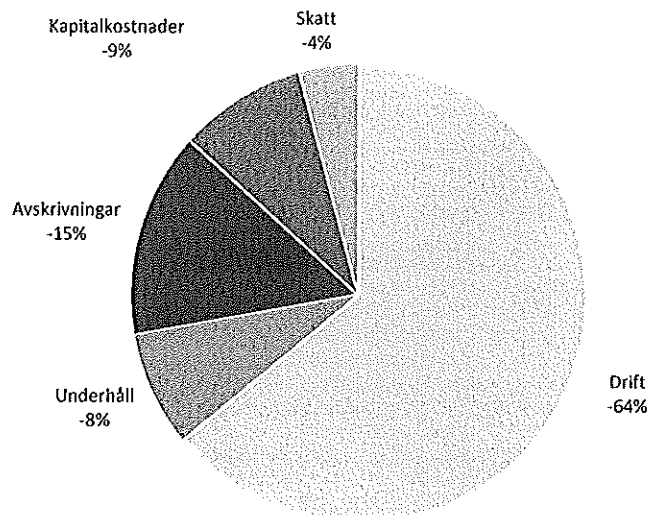


Erik Nyström
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB, av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

