

Brf Grodan
Org nr 789200-5401

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grodan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Grodan 9, Sundsvall, bebyggdes 1969.

Föreningen registrerades 1967-01-13 och den ekonomiska planen registrerades 1970-03-02.

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-03-06.

Fastigheten är belägen på Fredsgatan 22-24, Sundsvall. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 60 lägenheter och en lokal i separat byggnad. På fastigheten finns 64 parkeringsplatser där 60 platser har motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

18 stycken 1 rum och kök

19 stycken 3 rum och kök

23 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 675 m²

Total lokalyta: 350 m²

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB t o m 2014-01-31 därefter i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-11-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lennart Lind Mats Ullmar Sören Stridh Mats Carlman Christina Öberg	Ordförande Vice ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Lena Forsberg Birgit Long	
Valberedning	Birgit Palm Maria Dahl	Sammanställande
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
Kassalikviditet	%	159	148	105	78	35
Årsavgift bostäder per kvm	kr	566	565	546	523	523
Driftskostnader per kvm	kr	300	321	316	320	322
Fastighetslån per kvm	kr	1 880	1 922	1 963	2 031	2 073
Genomsnittlig skuldränta	%	4,3	4,4	4,4	4,3	4,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande fem åren är följande: Markarbeten, asfaltering, ventilation och köksfläktar, belysning i allmänutrymmen.

Underhållsplanen kommer att uppdateras 2014/2015.

Tidigare underhållsåtgärder: Utbyte av ledningsstammar (ej köksstammar i ettor) (1996), iordningställande av innergård (2002), utbyte av fönster (2003), ledningsnät för bredband (2004), tvättstugan renoverades (2005), utbyggnad och inglasning av balkonger (2007), renovering av trapphus och utbyte av dörrar (2009), byte motorvärmare (2011/2015), byte köksstammar 1 rok (2011/12), varuhiss lastkaj (2012/2013), installation fjärrvärmecentral 2013/2014.

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har sju överlåtelse skett.

Föreningen debiterar ut elkostnaden på medlemmarna. Varje medlems mätare läses av en gång per år och därefter sker avräkning mot månadsbetalningar.

Föreningen har under året amorterat 210 000 kronor.

Det löpande underhållet uppgick till 233 061 kronor.

Periodiskt underhåll uppgår till 649 960 kr, på sidan 8 i not 3 är samtliga underhållskostnader specificerade.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	31 166
Årets resultat	-111 312
kronor	-80 146

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	250 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-362 000
i ny räkning överförs	31 854
kronor	-80 146

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	2	3 157 548	3 015 651
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-883 021	-234 681
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-81 281	-83 660
Driftskostnader	4	-1 508 349	-1 613 814
Avskrivningar		-389 460	-384 626
Rörelseresultat		295 437	698 870
Ränteintäkter		1 730	10 221
Räntekostnader	5	-408 479	-430 618
Resultat efter finansiella poster		-111 312	278 473
Årets resultat		-111 312	278 473
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond		-250 000	-250 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		362 000	0
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		688	28 473

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 656 282	12 045 742
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter	7	65 325	65 325
Summa anläggningstillgångar		11 721 607	12 111 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga kortfristiga fordringar	8	7 245	66 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	86 789	106 475
		94 034	172 832
Kassa och bankmedel	10	1 007 127	883 206
Summa omsättningstillgångar		1 101 161	1 056 038
Summa tillgångar		12 822 768	13 167 105
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		543 080	543 080
Fastighetens underhållsfond		2 433 317	2 183 317
		2 976 397	2 726 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 166	2 693
Årets resultat		-111 312	278 473
		-80 146	281 166
Summa eget kapital		2 896 251	3 007 563
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	9 236 000	9 446 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	210 000	210 000
Leverantörsskulder		105 129	110 124
Övriga kortfristiga skulder	13	22 431	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	352 957	393 418
Summa kortfristiga skulder		690 517	713 542
Summa eget kapital och skulder		12 822 768	13 167 105
Ställda säkerheter	15	12 457 500	12 457 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens ursprungsvärde skrivs, från och med bokslutet 2012/2013, av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod (100 år).

Övriga investeringar på byggnaden skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperioder (30-50 år).

Bredbandsnät i 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 403 416 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar exklusive outnyttjad checkkredit och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Årsavgifter bostadsrätter	2 458 112	2 458 260
Balkongtillägg	151 190	151 200
Hyror lokaler	253 752	169 186
Osäkra lokalhyror	0	-53 876
Hyror parkeringar	97 050	94 600
Ersättning för el till medlemmar	188 544	181 896
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 901	14 385
Summa	3 157 549	3 015 651

Not 3 Underhållskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	32 602	33 855
Målningsarbeten	0	18 648
Elinstallationer	20 919	4 784
Tvättutrustning	8 232	7 009
Värmeinstallationer	11 882	3 909
Ventilations- och sanitetskostnad	32 071	27 805
Trädgårdsanläggning	28 029	26 536
Konsultarvoden	8 083	12 090
Försäkringsskador	91 243	0
	233 061	134 636
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Ombyggnad fönster i lokal, montering trappräcke	23 200	0
Trädgårdsarbete lekplats	0	73 578
Utbyte ljuskällor i stolpbelysning, motorvärmare insatts, belysning fasad samt belysning i pergolan	32 170	0
Installation/byte radiatorer lokal, luftvärmare lokal	41 400	0
Installation fjärrvärmecentral	460 960	0
Besiktning av ventilation och vvs kopplingar	14 790	0
Asfaltsytor görs om till grusytor, nedgrävning fundament	30 689	0
Torktumlare	29 896	0
Konsultarvode för ombyggnad av ventilationen	16 855	0
Utbyte motorvärmare, fundament, motorvärmare stolpe	0	26 467
	649 960	100 045
Summa	883 021	234 681

Not 4 Driftskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	146 586	139 593
Uppvärmningskostnad	513 389	531 766
Vatten- och avloppsavgifter	180 942	178 732
Elavgifter	244 990	284 068
Renhållning	50 252	43 746
Snöröjning	59 048	114 175
Förbrukningsinventarier/materiel	5 625	9 966
Fastighetsförsäkringar	50 796	50 092
Kabel-tv och bredbandsavgifter	50 665	50 948
Förvaltnings- och externa kostnader	165 900	170 574
Styrelse- och mötesarvoden	33 000	33 000
Sociala avgifter	7 156	7 154
Summa	1 508 349	1 613 814

Föreningen har under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Räntekostnader	408 479	430 618
Summa	408 479	430 618

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 582 518	15 437 508
Årets anskaffningar	0	145 010
Utgående anskaffningsvärde	15 582 518	15 582 518
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 199 276	-3 814 650
Årets avskrivning	-389 460	-384 626
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 588 736	-4 199 276
Utgående restvärde enligt plan	10 993 782	11 383 242
Mark	662 500	662 500
Summa bokfört värde	11 656 282	12 045 742
Taxeringsvärde byggnader	24 442 000	24 442 000
Taxeringsvärde mark	8 315 000	8 315 000
	32 757 000	32 757 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	31 800 000	31 800 000
Lokaler	957 000	957 000

Not 7 Bostadsrätter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Bostadsrätt nr 302 i Brf Grodan	65 325	65 325
Summa	65 325	65 325

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Momsfordringar	0	16 644
Skattekonto	5 465	49 713
Skattefordran	1 780	0
Summa	7 245	66 357

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Försäkringspremie	25 334	25 374
Förutbetalt Vatten Juli	0	17 757
Bredbandsavgift	1 409	1 409
Kabel-tv	9 227	11 253
Förutbetald sophämtning	824	0
Fastighetsskötsel	20 035	19 915
Teknisk o ekonomisk förvaltning	29 960	30 767
Summa	86 789	106 475

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Plusgiro	0	450
Nordea bankkonto (checkkredit limit 500 000 kr)	644 744	522 103
Nordea sparkonto	362 382	360 653
Summa	1 007 126	883 206

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Ingående Eget kapital 2013-07-01	543 080	2 183 317	2 693	278 473	3 007 563
Avsättning till underhållsfond		250 000	-		
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-		
Balansering av föregående års resultat			28 473	-278 473	
Årets resultat				-111 312	-111 312
Eget kapital 2014-06-30	543 080	2 433 317	31 166	-111 312	2 896 251

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	3,08%	10 000	457 500	2015-06-28
SEB	1,98%	20 000	1 335 000	3 månaders
SEB	4,88%	31 000	1 216 750	2015-09-28
Nordea Hypotek AB	1,91%	48 000	712 000	rörlig
Nordea Hypotek AB	4,45%	25 500	2 377 875	2015-10-21
Nordea Hypotek AB	5,73%	50 000	969 000	2016-05-18
Nordea Hypotek AB	4,45%	25 500	2 377 875	2016-10-19
Summa fastighetslån		210 000	9 446 000	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld
Summa långfristig del

-210 000
9 236 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Avräkning moms	5 825	0
Personalskatt	9 900	0
Sociala avgifter	6 706	0
Summa	22 431	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
Upplupen fastighetsskatt	0	47 860
Upplupna kostnader	120 060	107 464
Förutbetalda hyror och avgifter	232 897	238 094
Summa	352 957	393 418

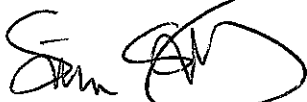
Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2014-06-30</u>	<u>2013-06-30</u>
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
Nordea Hypotek AB	8 857 500	8 857 500
SEB	3 600 000	3 600 000
Summa	12 457 500	12 457 500

Sundsvall 2014-09-22



Lennart Lind



Sören Stridh



Mats Ullmar



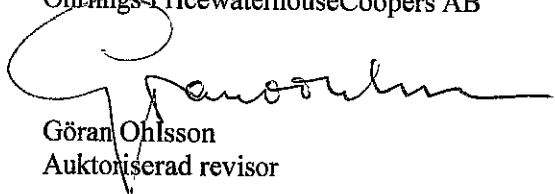
Mats Carlman



Christina Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-10-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Grodan
org. nr 789200-5401**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grodan 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.

Revisorernas 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 Bostadsrättsföreningen Grodans 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grodan 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 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 och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 7 oktober 2014

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor