

Bostadsrättsföreningen Granhäcken

Organisationsnummer 763500-0859

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granhäcken, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013.



2

Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning för

Brf Granhäcken

763500-0859

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-8
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Granhäcken får härmed avge årsredovisning för 2013.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Ale kommun.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Surte 1:173, 1:174, 1:177, 1:207, 1:215, 1:235 och 1:241 i Ale kommun, total tomtmark är på 38.278 kvm. På tomterna har år 1901-1965 uppförts bostadshus med 232 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 12.610 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt plan med 450.000 kr. 213.406 kr har tagits i anspråk av fond för yttre underhåll. Den totala underhållskostnaden uppgick till 913.406 kr, (700.000 kr har kostnadsförts på konto reparation och underhåll).

Större arbeten som utförts under året

Nya parkeringsplatser på Grangärdesvägen. Relineringsarbete, (rörinföring av avloppsstammar), detta arbete kommer även att fortsätta en bit in på 2014.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 35 (24) st överlåtelse skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1995-10-02.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift per kvm uppgår till 559 (538) kr.

Taxeringsvärdet uppgår till 76.056.000 kr.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag, på 3.579.280 kr, betalar Granhäcken för närvarande inte någon inkomstskatt.

Nyckeltal	2013	2012
Byggnaders bokförda värde per kvm bostadsyta kr	2272	1868
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	559	538
Lån per kvm bostadsyta kr	2426	2038
Genomsnittlig skuldränta %	3,5	4,1
Fastighetens belåningsgrad %	107	109

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

V

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-29 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kent Olaisson	Ledamot	Ordförande
Ulla Österlund	Ledamot	Vice ordförande
Anette Bengtsson	Ledamot	Sekreterare
Anders Svensson	Ledamot	
Gunilla Carlson	Ledamot	
Dan Petersson	Suppleant	
Veikko Alanko	Suppleant	

- Föreningen firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 113.195 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via föreningens brevinkast på Grangärdsvägen 9 B.

Revisorer

Michael Lindengren
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ordinarie

Willy Andresen
Föreningsvald revisor

Valberedning

Anders Kling, Maria Carlsson och Ylva Axelsson

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat före fondförändring	-1 257 176
Årets resultat	291 325
Reservering till underhållsfond	-450 000
Totalt	-1 415 851
Balanseras i ny räkning	-1 309 080

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Föreningsavgifter		7 055 186	6 783 833
Övriga rörelseintäkter	1	880 383	918 983
Summa intäkter		7 935 569	7 702 816
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-5 978 615	-5 738 072
		1 956 954	1 964 744
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-694 513	-597 891
Rörelseresultat		1 262 441	1 366 853
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 737	22 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-983 853	-991 275
Resultat efter finansiella poster		291 325	398 095
Resultat före skatt		291 325	398 095
Årets resultat		291 325	398 096

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	28 656 761	23 553 683
Inventarier, verktyg och installationer	4	514 149	496 072
		<u>29 170 910</u>	<u>24 049 755</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 170 910</u>	<u>24 049 755</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	87 681
Skattefordringar		21 798	21 798
Förutbetalda kostnader		28 543	451 057
		<u>50 341</u>	<u>560 536</u>
Kassa och bank		<u>3 213 571</u>	<u>2 213 564</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 263 912</u>	<u>2 774 100</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 434 822</u>	<u>26 823 855</u>

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter		784 527	784 527
Insatser		7 936	7 936
Fond för yttre underhåll		402 761	166 167
		<u>1 195 224</u>	<u>958 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-1 759 079	-1 707 176
Årets resultat		291 325	398 096
		<u>-1 467 754</u>	<u>-1 309 080</u>
Summa eget kapital		<u>-272 530</u>	<u>-350 450</u>
Långfristiga skulder	6		
Fastighetslån		30 599 012	25 322 656
		<u>30 599 012</u>	<u>25 322 656</u>
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering på fastighetslån		612 536	384 000
Skuld arbetsgivaravgift och personalens källskatt		65 770	64 023
Förutbetalda hyror		619 709	306 709
Leverantörsskulder		692 684	991 703
Upplupna kostnader		117 641	105 214
		<u>2 108 340</u>	<u>1 851 649</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 434 822</u>	<u>26 823 855</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	31 998 900	24 177 900

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	inga	Inga
----------------------------	------	------

Y

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år. Reservering till och utnyttjande av föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Dessutom finns vissa maskiner, såsom tvättmaskiner m.m.

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar på byggnad görs med 1,5 % av byggnadsvärdet. Markanläggningar skrivs av systematiskt över beräknad livslängd på 20 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Inventarier skrivs av systematiskt över den beräknade livslängden på 5-10 år.

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tillägg för tv-utbud	318 600	318 600
Hyrer för p-platser, garage och förråd	560 833	597 923
Övriga intäkter	950	2 460
Summa	880 383	918 983

Not 2 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Värme	1 297 022	1 273 840
Vattenavgifter	458 454	403 327
Renhållning	184 192	176 312
Fastighetsavgift	293 274	293 274
Försäkringar	141 844	134 595
Vägaravgifter	163 600	108 000
Fiber-LAN tv/bredband	342 512	322 728
Övriga fastighetskostnader	59 525	83 214
El	258 739	231 449
Reparation och underhåll	700 000	700 000
Styrelsearvode	113 195	108 900
Revisionsarvode	19 050	19 050
Arvode valberedning	2 997	1 998
Övriga förvaltningskostnader	49 817	56 736
Utredningsarbeten	24 715	88 582
Förvaltningsarvode	1 690 056	1 650 444
Bankkostnader	139 700	46 067
SBC	9 340	9 340
Skattefri bilersättning	56	-
Arbetsgivaravgifter	30 527	30 216
Summa	5 978 615	5 738 072

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 150 606	24 953 231
-Nyanskaffningar	5 719 374	2 197 375
	32 869 980	27 150 606
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 596 923	-3 070 487
-Årets avskrivning enligt plan	-616 296	-526 436
	-4 213 219	-3 596 923
Redovisat värde vid årets slut	28 656 761	23 553 683

2

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 857 406	2 840 786
-Nyanskaffningar	96 294	16 620
	2 953 700	2 857 406
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 361 334	-2 289 879
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-78 217	-71 455
	-2 439 551	-2 361 334
Redovisat värde vid årets slut	514 149	496 072

Not 5 Eget kapital

	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat res.	Årets resultat
Vid årets början	792 463	166 167	-1 707 176	398 096
Reservering till underhållsfond		450 000	-450 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-213 406		
Balansering av föregående års resultat			398 096	-398 096
Årets resultat				291 325
Vid årets slut	792 463	402 761	-1 759 080	291 325

Not 6 Lån

Kreditgivare	Nr	Skuld	Räntesats	Förfallodag
Stadshypotek	033878	2 962 500	2,44	2016-04-30
Stadshypotek	007951	3 156 200	2,36	rörlig ränta
Stadshypotek	010083	2 780 088	2,38	rörlig ränta
Stadshypotek	065424	2 975 002	3,09	2017-09-30
Stadshypotek	065410	3 026 602	2,65	2014-12-01
Stadshypotek	027611	1 337 803	3,09	2018-03-30
Stadshypotek	072327	2 168 500	3,00	2017-10-30
Swedbank Hypotek	265 194 813-1	1 821 666	4,79	2014-11-25
Swedbank Hypotek	275 031 336-9	1 950 000	4,75	2015-10-26
Swedbank Hypotek	285 083 227-6	3 006 244	4,68	2015-10-26
Swedbank Hypotek	255 275 784-7	2 689 443	4,80	2016-03-24
Swedbank Hypotek	285 292 387-5	2 437 500	2,93	2014-09-25
Swedbank Hypotek	255 944 186-6	900 000	3,15	2017-08-25
		31 211 548		

Under 2014 beräknas 612.536 kr amorteras.

✓

Underskrifter

Surte 2014-03-17



Kent Olaisson



Ulla Österlund



Anders Svensson



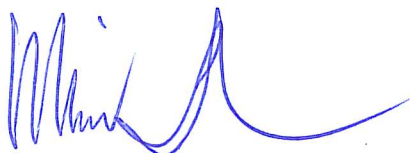
Anette Bengtsson



Gunilla Carlson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2 maj 2014



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor



Willy Andresen
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granhäcken org. nr 763500-0859

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granhäcken 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För de auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 den 31 december 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granhäcken 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.

Revisorns 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 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.

Surte den 2 maj 2014



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor



Willy Andresen
Föreningsvald revisor