

Bostadsrättsföreningen Granhäcken

Organisationsnummer 763500-0859

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granhäcken, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014.



+

Föreningen förvaltas av:



Årsredovisning för

Brf Granhäcken

763500-0859

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

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 2014.

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 500.000 kr. 516.805 kr har tagits i anspråk av fond för yttre underhåll. Den totala underhållskostnaden uppgick till 1.116.805 kr, (600.000 kr har kostnadsförts på konto reparation och underhåll).

Större arbeten som utförts under året

Reliningsarbete, (rörfördring av avloppsstammar), har slutförts under året.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 21 (35) 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 (559) kr.

Taxeringsvärdet uppgår till 83.419.000 kr.

Inkomstskatt

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

Nyckeltal	2014	2013
Byggnaders bokförda värde per kvm bostadsyta kr	2265	2272
Årsavgifter per kvm bostadsyta kr	559	559
Lån per kvm bostadsyta kr	2428	2426
Genomsnittlig skuldränta %	3,3	3,5
Fastighetens belåningsgrad %	107	107

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetslån.

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-05-21 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 11 st protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 113.775 kr (exkl. sociala avgifter).
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas brevlades via föreningens brevinkast på Grangärdesvägen 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	-1 467 754
Årets resultat	648 286
Reservering till underhållsfond	-500 000
Totalt	-1 319 468
 Balanseras i ny räkning	 -1 319 468

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

f

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Föreningsavgifter		7 055 186	7 055 186
Övriga rörelseintäkter	1	976 306	880 383
Summa intäkter		8 031 492	7 935 569
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-5 549 461	-5 978 615
		2 482 031	1 956 954
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-830 841	-694 513
Rörelseresultat		1 651 190	1 262 441
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 243	12 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 147	-983 853
Resultat efter finansiella poster		648 286	291 325
Resultat före skatt		648 286	291 325
Årets resultat		648 286	291 325

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	28 565 489	28 656 761
Inventarier, verktyg och installationer	4	477 194	514 149
		<u>29 042 683</u>	<u>29 170 910</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 042 683</u>	<u>29 170 910</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		68 765	21 798
Förutbetalda kostnader		466 407	28 543
		<u>535 172</u>	<u>50 341</u>
Kassa och bank		<u>2 051 952</u>	<u>3 213 571</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 587 124</u>	<u>3 263 912</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 629 807</u>	<u>32 434 822</u>

f

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
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		385 956	402 761
		<u>1 178 419</u>	<u>1 195 224</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst/förlust		-1 967 755	-1 759 079
Årets resultat		648 286	291 325
		<u>-1 319 469</u>	<u>-1 467 754</u>
Summa eget kapital		<u>-141 050</u>	<u>-272 530</u>
Långfristiga skulder	6		
Fastighetslån		30 619 429	30 599 012
		<u>30 619 429</u>	<u>30 599 012</u>
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering på fastighetslån		-	612 536
Skuld arbetsgivaravgift och personalens källskatt		606	65 770
Förutbetalda hyror		610 346	619 709
Leverantörsskulder		437 433	692 684
Upplupna kostnader		103 043	117 641
		<u>1 151 428</u>	<u>2 108 340</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 629 807</u>	<u>32 434 822</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	31 998 900	31 998 900

Ansvarsförbindelser

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

J

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.

2

Noter

Not 1 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Tillägg för tv-utbud	318 600	318 600
Hyrer för p-platser, garage och förråd	596 890	560 833
Övriga intäkter	60 816	950
Summa	976 306	880 383

Not 2 Driftskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Värme	1 145 834	1 297 022
Vattenavgifter	503 328	458 454
Renhållning	192 497	184 192
Fastighetsavgift	246 307	293 274
Försäkringar	146 717	141 844
Vägaravgifter	174 400	163 600
Fiber-LAN tv/bredband	333 004	342 512
Övriga fastighetskostnader	13 813	59 525
El	224 932	258 739
Reparation och underhåll	600 000	700 000
Styrelsearvode	113 775	113 195
Revisionsarvode	19 050	19 050
Arvode valberedning	2 997	2 997
Övriga förvaltningskostnader	47 874	49 817
Utredningsarbeten	14 048	24 715
Förvaltningsarvode	1 722 164	1 690 056
Bankkostnader	8 574	139 700
SBC	9 810	9 340
Skattefri bilersättning	-	56
Arbetsgivaravgifter	30 337	30 527
Summa	5 549 461	5 978 615

Not 3 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 869 980	27 150 606
-Nyanskaffningar	651 891	5 719 374
	33 521 871	32 869 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 213 219	-3 596 923
-Årets avskrivning enligt plan	-743 163	-616 296
	-4 956 382	-4 213 219
Redovisat värde vid årets slut	28 565 489	28 656 761

J

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 953 700	2 857 406
-Nyanskaffningar	50 723	96 294
	3 004 423	2 953 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 439 551	-2 361 334
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-87 678	-78 217
	-2 527 229	-2 439 551
Redovisat värde vid årets slut	477 194	514 149

Not 5 Eget kapital

	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat res.	Årets resultat
Vid årets början	792 463	402 761	-1 759 079	291 325
Reservering till underhållsfond		500 000	-500 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-516 805		
Balansering av föregående års resultat			291 325	-291 325
Årets resultat				648 286
Vid årets slut	792 463	385 956	-1 967 754	648 286

Not 6 Lån

Kreditgivare	Nr	Skuld	Räntesats	Förfallodag
Handelsbanken	033878	2887500	2,44	2016-04-30
Handelsbanken	007951	3 156 200	1,29	2015-12-01
Handelsbanken	010083	2 760 579	1,80	2019-12-30
Handelsbanken	065424	2 875 010	3,09	2017-09-30
Handelsbanken	154978	2 945 394	1,32	2016-12-01
Handelsbanken	127611	1 317 807	3,09	2018-03-30
Handelsbanken	072327	2 141 504	3,00	2017-10-30
Handelsbanken	141770	1 591 000	1,94	2016-09-30
Handelsbanken	155218	1 000 000	1,89	2019-12-01
Handelsbanken	155220	800 000	1,89	2019-12-01
Handelsbanken	141769	800 000	1,94	2016-09-30
Swedbank	275 031 336-9	1 830 000	4,75	2015-10-26
Swedbank	285 083 227-6	2 924 992	4,68	2015-10-26
Swedbank	255 275 784-7	2 689 443	4,80	2016-03-24
Swedbank	255 944 186-6	900 000	3,15	2017-08-25
		30 619 429		

Under 2015 beräknas ca 600.000 kr amorteras.

h

Underskrifter

Surte 2015-02-23



Kent Olaisson



Ulla Österlund



Anders Svensson



Anette Bengtsson



Gunilla Carlson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

21/4 2015



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 2014.

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 den 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 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 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 2014.

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 21 april 2015



Michael Lindengren
Auktoriserad revisor



Willy Andresen
Föreningsvald revisor