

Brf Grönmyntan
Org nr 716444-7513

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmar utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1990-10-17. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1991. Nuvarande stadgar är registrerade 2013-12-03. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Vid ordinarie föreningsstämma den 19 april 2017 deltog 24 medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Poul Poulsen	Ledamot
Abasi Aigbiremonlen	Ledamot
Tommy Schilling	Ledamot
Ellinor Stopczyk	Ledamot
Kerstin Jervinger	Ledamot

Suppleanter

Bo Gardestrand

Revisorer

Stämman beslutade att välja revisionsbyrån KPMG AB som extern revisor.

Valberedning

Ann-Christine Eriksson	Sammanställande
Shahruk Dadmehr	
Carlos Olea Cubillos	
Nils-Göran Åström	

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Gårdsten 100:1-101:1 i Göteborgs kommun.

Fastigheterna omfattar 66 lägenheter i radhus och parhus med en total bostadsyta om 7.010 m² och är uppförda 1991.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar bl.a. brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

Bostadsrättslägenheterna har följande fördelning:

6 st	3 rum och kök	yta	77,5 m ²
4 st	4 rum och kök	yta	106,5 m ²
22 st	4 rum och kök	yta	103,5 m ²
34 st	5 rum och kök	yta	<u>113 m²</u>
		total yta	7 010 m ²

Primär Fastighetsförvaltning AB biträder styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet

Under året har det varit:

11 styrelsemöten

1 medlemsmöte

2 städdagar

1 årsmöte

Fyra nyhetsbrev gavs ut under året.

Utfört underhåll 2017:

Nytt staket runt parkeringsplatsen

Ny stenvägg runt kvartersgården

SMS parkering

Underhållsplan gäller 30 år

Komposthantering

Gångstig till parkeringen (motion på årsstämman)

Planerat underhåll 2018:

Byte av hänggrännor

Energideklaration

Målning och byte av fasad kommer att ske under 2018-2019, inväntar offert från Projektledare Sustend.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	86
Antal tillkommande medlemmar	12
Antal avgående medlemmar	9
Antal medlemmar vid årets slut	89

Under verksamhetsåret har 7 (6) lägenhetsöverlåtelse ägt rum, vilket motsvarar ca 11 % av bostadsrätterna.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna har varit oförändrade under året.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	5 364	5 389	5 230	5 100	5 093
Resultat efter finansiella poster	tkr	1 051	654	800	409	-243
Årsavgifter	kr/m2	729	729	715	681	681
Soliditet	%	21	20	19	18	17
Likviditet	%	294	223	195	166	112

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse avgifter</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	11 394 696	50 000	1 299 827	586 239	654 164	13 984 926
Avs.fond enl stadgar/UH	-	-	-1 000 000	-1 000 000	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	654 164	-654 164	-
Årets resultat	-	-	-	-	1 050 756	1 050 756
Vid årets slut	11 394 696	50 000	2 299 827	240 403	1 050 755	15 035 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	240 403
Årets resultat	1 050 756
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 291 159

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-413 978
Avsättning till underhållsfond	1 000 000
Balanseras i ny räkning	705 137
	<hr/>
	1 291 159

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 364 152	5 388 906
Övriga rörelseintäkter		9 559	314 354
Summa rörelseintäkter		<u>5 373 711</u>	<u>5 703 260</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 192 591	-2 739 861
Personalkostnader		-115 178	-111 008
Av- och nedskrivning av anläggningstillgångar	4	-914 993	-914 993
Övriga rörelsekostnader	5	-202 293	-121 049
Summa rörelsekostnader		<u>-3 425 055</u>	<u>-3 886 911</u>
Rörelseresultat		1 948 656	1 816 349
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 915	3 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-899 815	-1 165 901
Summa finansiella poster		<u>-897 900</u>	<u>-1 162 185</u>
Resultat efter finansiella poster		1 050 756	654 164
Årets resultat		<u>1 050 756</u>	<u>654 164</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		1 050 756	654 164
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-1 000 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering			
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>50 756</u>	<u>-345 836</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	65 123 940	65 943 720
Inventarier, verktyg och installationer	7	447 844	543 057
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>65 571 784</u>	<u>66 486 777</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>65 575 284</u>	<u>66 490 277</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		160 795	189 921
Övriga fordringar		342	341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 663	173 311
Summa kortfristiga fordringar		<u>340 800</u>	<u>363 573</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 436 843	3 496 456
		<u>4 436 843</u>	<u>3 496 456</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 777 643</u>	<u>3 860 029</u>
Summa tillgångar		<u>70 352 927</u>	<u>70 350 306</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		11 394 696	11 394 696
Upplåtelseavgifter		50 000	50 000
Fond för yttre underhåll	8	2 299 827	1 299 827
Summa bundet eget kapital		<u>13 744 523</u>	<u>12 744 523</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		240 403	586 239
Årets resultat		1 050 756	654 164
Summa fritt eget kapital		<u>1 291 159</u>	<u>1 240 403</u>
Summa eget kapital		<u>15 035 682</u>	<u>13 984 926</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	53 692 104	54 635 267
Summa långfristiga skulder		<u>53 692 104</u>	<u>54 635 267</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	943 000	943 000
Leverantörsskulder		70 308	85 976
Skatteskulder		11 514	11 514
Övriga kortfristiga skulder		75	1 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		600 244	687 629
Summa kortfristiga skulder		<u>1 625 141</u>	<u>1 730 113</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 352 927</u>	<u>70 350 306</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär plan	100	2090
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär plan	15	2023

Föreningen har ingen anställd personal. Arvoden till styrelsen utgår i enlighet med beslut på årsstämma.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter, bostäder	5 111 652	5 111 706
Hysesintäkter; garage och P-platser	300	-
Avgiftsbortfall	-25 000	-
Kabel-TV	277 200	277 200
Summa	<u>5 364 152</u>	<u>5 388 906</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planerat underhåll	413 978	31 153
Fastighetsavgift/skatt	354 285	354 285
Fastighetsförsäkring	79 469	118 236
Kabel-TV/Telia-avtal	344 071	344 047
Löpande underhållskostnader	349 062	1 187 632
Förbrukningsvaror/tjänster	44 952	39 959
Vatten	263 686	290 608
El	39 746	35 057
Sophämtning	232 565	216 202
Gaturenhållning	70 777	122 682
	<u>2 192 591</u>	<u>2 739 861</u>

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	819 780	819 780
Inventarier, verktyg och installationer	95 213	95 213
	<u>914 993</u>	<u>914 993</u>

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisionsarvode	14 000	10 750
Arvode förvaltningsavtal	71 250	68 508
Konsult	79 500	-
Övriga förvaltningskostnader	37 543	41 791
	<u>202 293</u>	<u>121 049</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 900 739	-29 080 959
Årets avskrivningar	-819 780	-819 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 720 519	-29 900 739
Utgående restvärde enligt plan	<u>65 123 940</u>	<u>65 943 720</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	5 280 000	5 280 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 070 000	33 070 000
Taxeringsvärde mark	14 168 000	14 168 000
Summa taxeringsvärde	<u>47 238 000</u>	<u>47 238 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-931 843	-836 630
-Avskrivningar	-95 213	-95 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 027 056	-931 843
Utgående restvärde enligt plan	<u>447 844</u>	<u>543 057</u>

Not 8 Fond för yttre underhåll

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vid årets ingång	1 299 827	965 983
Avsättning enligt stämmobeslut	1 000 000	600 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-	-266 156
Vid årets slut	<u>2 299 827</u>	<u>1 299 827</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,89%	rörligt	200 000	13 663 783
SBAB	2,05%	2020-01-17	350 000	13 096 630
SBAB	0,91%	rörligt	248 627	12 919 198
SBAB	1,73%	2020-09-18	144 536	7 500 019
SBAB	1,49%	2018-11-20	0	7 455 474
Totalt			943 163	54 635 104
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-943 000
Summa				53 692 104
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				49 920 104

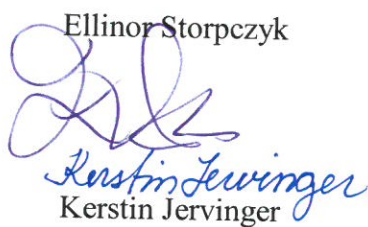
Ställda säkerheter

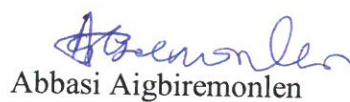
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	85 532 000	85 532 000
	<u>85 532 000</u>	<u>85 532 000</u>

Göteborg 2018 - 03 - 24


Tommy Schilling



Poul Poulsen

Ellinor Storpczyk

Kerstin Jervinger


Abbasi Aigbiremonlen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 04-12.

KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönmyntan, org. nr 716444-7513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönmyntan för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

ck

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönmyntan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-04-12

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor