

Brf Grönmyntan
Org nr 716444-7513

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

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

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 26 april 2012 deltog 22 medlemmar.

Val förrättades enligt följande:

Ordinarie ledamöter

Lisa Persson	2 år, nyval
Sten Löfman	2 år, nyval

Suppleanter

Valentina Sarov Sarkevic	1 år, nyval
Lina Noun Rahal	1 år, nyval

Revisorer

KPMG AB, som anmält godkänd revisor Marie-Louise Strand som huvudansvarig för revisionen.

Valberedning

Catrine Törneback	1 år
Narmina Azar Sabati	1 år

Styrelse och revisorer fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Schilling	ordförande
Ann-Christine Eriksson	v.ordf
Lisa Persson	sekreterare
Sten Löfman	ledamot
Ove Eriksson	ledamot

Styrelsesuppleanter

Valentina Sarov Sarkevic
Lina Noun Rahal

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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.

Lägenhetsförteckning

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

Under verksamhetsåret har 10 lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 15 % av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet uppgår till kr 45.326.000, varav byggnadsvärde kr 32.214.000 och markvärde kr 13.112.000

Försäkring

Fastigheterna har under 2012 varit försäkrade hos Länsförsäkringar till fullvärde. Försäkringen omfattar bl.a.brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.


Förvaltning/organisationsanslutning

Från 2010-01-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till SBC.

Ansvarsförbindelse

Inga ansvarsförbindelser finns. 

Verksamhet

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda styrelsemöten, och även haft expeditionsöppet.

Ny modern hemsida skapades med rullgardiner www.gronmyntan.se

Nya uppdaterade huspärmar till varje hus.

Nyhetsbrev gavs ut 10 gånger under 2012 med information, händelse och ett nytt utseende.

Vi bytte ut 9 pannor.

Hade ett medlemsmöte.

Ny ledbelysning installerades i området, som ger lägre energikostnader.

Panelbyten av skadat virke och målning byttes ut.

Planerat underhåll

Årets underhållskostnader uppgår till kr 1.815.541 varav reparationer och löpande underhåll kr 300.525 och planerat underhåll 1.515.016 kr.

Planerade underhållsarbeten under 2013 är bl.a. :

Byte av ytterdörrar

Fortsatt byte av värmepannor

Fortsatt målning av panelbyte som påbörjades 2012

Händelser efter verksamhetsårets utgång.

Inga särskilda händelser har inträffat.

Ekonomi och framtida utveckling

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, kr	5 042 986	4 974 784	4 850 938	4 766 817
Resultat, kr	-948 624	223 055	107 679	792 537
Årsavgifter kr/m ²	681	681	681	681
Soliditet %	17	18	18	18
Kassalikviditet %	126	195	170	258

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1. 

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-453 368
Årets resultat	-948 624
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 401 992

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-1 515 016
Avsättning till underhållsfond	450 000
Balanseras i ny räkning	-336 976
	<hr/>
	-1 401 992

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	4 970 784	4 970 784
Övriga förvaltningsintäkter		72 202	4 000
Summa nettoomsättning		<u>5 042 986</u>	<u>4 974 784</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-1 515 016	-641 604
Driftskostnader	3	-1 327 574	-1 127 013
Personalkostnader	4	-114 355	-127 083
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-339 945	-295 200
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-3 296 890</u>	<u>-2 190 900</u>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-502 821	-483 582
Resultat före finansiella poster		1 243 275	2 300 302
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 848	37 150
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 223 747	-2 114 397
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-2 191 899</u>	<u>-2 077 247</u>
Resultat efter finansiella poster		-948 624	223 055
Årets resultat		<u>-948 624</u>	<u>223 055</u>
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkning ovan		-948 624	223 055
Ianspråktagande av underhållsfond		1 515 016	641 604
Avsättning till underhållsfond		-450 000	-450 000
Resultat efter fondförändring		<u>116 392</u>	<u>414 659</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	68 810 968	69 218 508
Inventarier, verktyg och installationer	7	923 909	1 019 190
		<u>69 734 877</u>	<u>70 237 698</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	8	3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		<u>69 738 377</u>	<u>70 241 198</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		96 723	26 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 184	148 718
		<u>282 907</u>	<u>175 166</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	1 354 941	2 329 216
Summa omsättningstillgångar		<u>1 637 848</u>	<u>2 504 382</u>
Summa tillgångar		<u>71 376 225</u>	<u>72 745 580</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		11 394 696	11 394 696
Upplåtelseavgifter		50 000	50 000
Underhållsfond		2 321 805	2 513 409
		<hr/>	<hr/>
		13 766 501	13 958 105
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-453 368	-868 027
Årets resultat		-948 624	223 055
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		12 364 509	13 313 133
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	57 708 321	58 147 849
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		57 708 321	58 147 849
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	440 000	415 000
Leverantörsskulder		265 557	215 668
Skatteskulder		42 285	11 070
Övriga kortfristiga skulder		-	42 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	555 553	600 687
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 303 395	1 284 598
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		71 376 225	72 745 580
Ställda säkerheter			
	14	85 532 000	85 532 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.
Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv avsk tillämpas	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

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

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter, bostäder	4 772 784	4 772 784
Övrigt	198 000	198 000
Summa	<u>4 970 784</u>	<u>4 970 784</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsförsäkring	82 432	72 993
Förvaltning	60 344	59 160
Kabel-TV/Telia-avtal	325 620	325 620
Administration, revision	44 469	37 051
Entreprenörer	13 141	12 783
Löpande underhållskostnader	300 525	142 617
Drift och förbrukning	9 445	9 088
Vatten	216 291	198 238
El	42 511	56 579
Sophämtning	147 205	146 202
Gaturenhållning	85 591	66 682
	<u>1 327 574</u>	<u>1 127 013</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	88 000	85 600
Löner och ersättningar till övriga anställda	520	13 500
	<hr/>	<hr/>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	88 520	99 100
	25 835	27 983
	<hr/>	<hr/>
Totalt	<u>114 355</u>	<u>127 083</u>

Styrelsen har haft 16 möten under året.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Byggnader	407 540	380 371
Inventarier, verktyg och installationer	95 281	103 211
	<hr/>	<hr/>
	<u>502 821</u>	<u>483 582</u>

△

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 844 459	95 844 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 625 951	-26 245 580
Årets avskrivningar	-407 540	-380 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 033 491	-26 625 951
Utgående restvärde enligt plan	<u>68 810 968</u>	<u>69 218 508</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	5 280 000	5 280 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 214 000	27 810 000
Taxeringsvärde mark	13 112 000	11 550 000
Summa taxeringsvärde	<u>45 326 000</u>	<u>39 360 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 474 900	1 474 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-455 710	-352 499
-Avskrivningar	-95 281	-103 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-550 991	-455 710
Utgående restvärde enligt plan	<u>923 909</u>	<u>1 019 190</u>

Not 8 Övriga långfristiga fordringar

Föreningen innehar andelar i SBC om 3 500 kr.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	92 193	82 432
Övriga poster	93 991	66 286
Summa	<u>186 184</u>	<u>148 718</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 349 941	2 324 216
	<u>1 354 941</u>	<u>2 329 216</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- och upplåtelseavgifter</u>	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2012-01-01	11 444 696	2 513 409	-644 972
lanspråktagande av underhållsfond		-641 604	641 604
Avsättning till underhållsfond		450 000	-450 000
Årets resultat			-948 624
Eget kapital 2012-12-31	<u>11 444 696</u>	<u>2 321 805</u>	<u>-1 401 992</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2013 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	3,76	2013-04-10	50 000	14 363 783
SBAB	3,17	2013-08-14	100 000	14 221 630
SBAB	4,17	2013-05-28	181 076	13 986 802
SBAB	3,75	2014-08-22	107 365	8 120 632
SBAB	5,04	2013-02-25	-	7 455 474
			<u>438 441</u>	<u>58 148 321</u>
Avgår: nästa års amortering				<u>-440 000</u>
				57 708 321

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	268 526	330 840
Upplupna revisionsarvoden	12 000	15 000
Upplupna löner och arvoden	88 000	85 600
Upplupna sociala avgifter	25 043	23 742
Upplupna räntor	161 984	145 505
	<u>555 553</u>	<u>600 687</u>

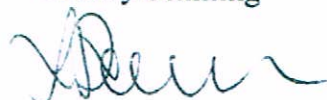
Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2012</u>	<u>2011</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 2013 - 03 - 25

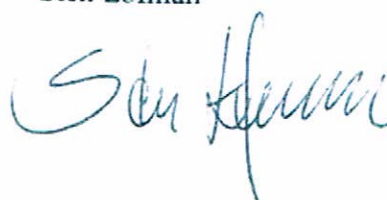

Tommy Schilling


Ann-Christine Eriksson


Lisa Persson


Sten Löfman


Ove Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 - 04 - 08.

KPMG AB


Marie-Louise Strand
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönmyntan för år 2012.

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. 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 Grönmyntans finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 24 november 2011 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Grönmyntan för år 2012.

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.

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 ersättningskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Göteborg 2013-04-08

KPMG AB

Marie-Louise Strand
Godkänd revisor