

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÄNJESVÅLEN NR 4

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen nr 4 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsår 2014

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars Gunnar Andersson	ledamot
Ingvar Bengtsson	ledamot
Benny Söderberg	ledamot
Göran Sohlén	ledamot
Mats Berg	suppleant
Idre Fjäll	suppleant

REVISOR

Clas Niklasson med Barbro Bengtsson som ersättare.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fastigheten består av fyra byggnader, med byggnadsår 1987.

Föreningens bostadsrätter har en yta på totalt 1 140 kvm, denna yta är fördelad lika på de 20 bostadsrätterna, vilka är 3 r o k á 57 kvm.

Fastighetens beteckning är Idre 80:107.

Fastighetens tomt ägs av föreningen.

Brf Gränjesvålen beskattades senaste räkenskapsåret som en äkta förening.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14:e april 2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under året har de resterande 5 lägenheter som inte vattensäkrades under 2013 blivit färdigställda ~~med~~^x varmvattenberedare och torkskåp.

Föreningen har ombesörjt att diket bakom lägenheterna 140-151 har upprensats och är funktionsdugligt.

Ånyo har föreningen drabbats av en vattenskada i ett duschutrymme i lägenhet 156.

Skadan är åtgärdad och reglerad.

x under

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄNJSVÅLEN NR 4
Org nr 716456-7583

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET, forts

Föreningar har fått en ansökan från ägaren till lägenhet 150 om att ta upp ett fönster mot skidbacken.
Ansökan beviljades efter att sökanden fått bygglov från kommunen. Fönstret är inmonterat.

Under året har 3 lägenheter överlåtits, 142, 141 och 149.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid årets början 30
Antalet medlemmar vid årets slut 33

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	420	400	400	400	360
Resultat efter finansiella poster tkr	-129	-131	-50	50	35
Balansomslutning tkr	8 100	8 175	8 336	8 463	7 947
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	368	351	351	351	316
Soliditet, %	93	94	94	92	92

Årsavgifterna uppgår 2014 till 420 tkr (400 tkr 2013).

Styrelsens ledamöter har under räkenskapsåret föreningen ersatts med 14 661 kr (14 483 kr) i milersättning.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB.

RESULTATDISPOSITIONER

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.

Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 237 825
Årets resultat	-129 289
	<hr/>
	-1 367 114

Årets avsättning	54 000
I ny räkning överförs	-1 421 114
	<hr/>
	-1 367 114

2 (9) →

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄNJESVÅLEN NR 4
Org nr 716456-7583

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>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		420 000	400 000
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	1	-338 551	-323 209
Övriga externa kostnader	2	-52 468	-52 162
Avskrivn. Materiella anläggningstillgångar	3	-142 980	-137 038
Summa rörelsekostnader		-533 999	-512 409
Rörelseresultat före finansiella poster		-113 999	-112 409
<i>Finansiella poster</i>			
Räntekostnader, och liknande resultatposter	4	-15 290	-12 878
Resultat efter finansiella poster		-129 289	-125 287
Årets resultat		-129 289	-125 287

3(9) + 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄNJESVÅLEN NR 4
Org nr 716456-7583

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materialla anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	7 984 883	8 120 363
Maskiner och inventarier	3	16 875	24 375
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>8 001 758</u>	<u>8 144 738</u>
Summa anläggningstillgångar		8 001 758	8 144 738
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		12 273	2 368
Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt	5	<u>51 080</u>	<u>10 791</u>
Summa kortfristiga fordringar		63 353	13 159
Kassa och bank		35 381	17 385
Summa omsättningstillgångar		98 734	30 544
SUMMA TILLGÅNGAR		8 100 492	8 175 282

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄNJESVÅLEN NR 4
Org nr 716456-7583

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 500 000	8 500 000
Föreningens yttre reparationsfond		432 000	378 000
Summa bundet eget kapital		<u>8 932 000</u>	<u>8 878 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 237 825	-1 058 538
Årets resultat		-129 289	-125 287
Summa fritt eget kapital		<u>-1 367 114</u>	<u>-1 183 825</u>
Summa eget kapital		7 564 886	7 694 175
Avsättningar			
Föreningens inre reparationsfond	6	89 729	89 729
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	7	<u>285 000</u>	<u>272 500</u>
		285 000	272 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kort del av långa lån		80 000	70 000
Leverantörsskulder		80 174	48 175
Skatteskulder		<u>703</u>	<u>703</u>
Summa kortfristiga skulder		160 877	118 878
Summa skulder		445 877	391 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 100 492	8 175 282
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar	8	700 000	700 000
Ansvarsförbindelser		Inga förändringar påträffade	Inga förändringar påträffade

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄNJESVÅLEN NR 4
Org nr 716456-7583

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisnings-och värderingsprinciper (ÅRL 5.2, K2 p. 19.1)

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	1%	100 år
Förbättringsarbeten	5-20%	5-20 år

Not 1	2014	2013
<i>Driftskostnader</i>		
Reparation och underhåll	-72 907	-94 536
Väg, VA Sophämtning	-192 900	-192 300
Försäkring	-19 441	-18 073
Försäkringsskador/självrisker	-39 351	0
Försäkringsåterbäring	4 252	0
Fastighetsskatt	-18 204	-18 300
	<hr/>	<hr/>
	-338 551	-323 209

Not 2

Övriga externa kostnader

Telefon, Porto	-60	0
Bilers styrelse skattefri	-14 661	-14 483
Revisionsarvode	-8 750	-7 875
Kameral förvaltning	-19 248	-19 248
Extra kameral förvaltning	0	-1 250
Stämmokostnader, föreningsomkostnader	-6 635	-6 400
Hemsida	-1 208	-375
Bankkostnader	-1 469	-1 641
Övriga administrativa kostnader	-437	-890
	<hr/>	<hr/>
	-52 468	-52 162

6(9) 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄNJESVÅLEN NR 4
Org nr 716456-7583

Not 3	2014	2013
<i>Byggnad & mark</i>		
Anskaffningsvärde byggnad	6 417 000	6 417 000
Ingående avskrivningar	-1 571 602	-1 507 426
Årets avskrivning	-64 176	-64 176
Utgående restvärde enligt plan	4 781 222	4 845 398
 <i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	5 000 000	5 000 000
Mark	1 068 000	1 068 000
Totalt	6 068 000	6 068 000
Anskaffningsvärde mark	2 583 000	2 583 000
Ack Anskaffningsvärde mark	2 583 000	2 583 000
 <i>Förbättringsarbeten</i>		
Anskaffningsvärde	828 626	828 626
Ingående avskrivningar	-136 661	-71 299
Årets avskrivning	-71 304	-65 362
Utgående restvärde enligt plan	620 661	691 965
 <i>Maskiner och Inventarier</i>		
Anskaffningsvärde	37 500	37 500
Ack avskrivningar	-13 125	-5 625
Årets avskrivning	-7 500	-7 500
Utgående restvärde enligt plan	16 875	24 375
 Not 4		
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränta skattekonto	17	19
Räntekostnader	-15 307	-12 897
	-15 290	-12 878
 Not 5		
<i>Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt</i>		
Dalarnas försäkringsbolag	10 257	9 187
Vattenskada lgh 156	39 219	0
Frubo AB	1 604	1 604
	51 080	10 791

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRÄNJESVÅLEN NR 4
Org nr 716456-7583

Not 6

Föreningens inre reparationsfond

Ack värde inre fond årets början	89 729	89 729
Årets uttag ur inre fond	<u>0</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	89 729	89 729

Not 7

Långfristiga skulder

SHB 537212	36 250	71 250
SHB 537213	236 250	271 250
Stadshypotek 662359	92 500	0
Kort del av långa lån	<u>-80 000</u>	<u>-70 000</u>
	285 000	272 500

Samtliga lån hos BRF Gränjesvålen förfaller inom 5 år.

	<i>Aktuell räntesats %</i>	<i>Villkor</i>	<i>Amortering 2015</i>
SHB 537212	2,78	3 mån	35 000
SHB 537213	4,55	2016-06-30	35 000
Stadshypotek 662359	2,75	3 mån	<u>10 000</u>
			80 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**GRÄNJSVÅLEN**

Org nr 716456-7583

Not 8*Ställda säkerheter*


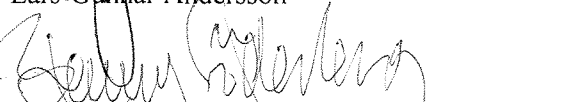
Fastighetsinteckningar

Stadshypotek

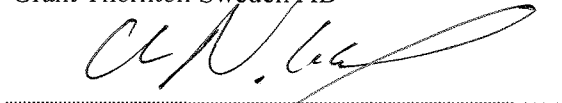
700 000 inom 700 000

Not 9*Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	8 500 000	378 000	-1 058 538	-125 287
Resultatdisp enl stämmobeslut			-125 287	125 287
Avsättning enl stadgar		54 000	-54 000	
Årets resultat				-129 289
Belopp vid årets slut	8 500 000	432 000	-1 237 825	-129 289

Ort, datum... 2015-03-17
.....
Ingvar Bengtsson
.....
Lars-Gunnar Andersson
.....
Benny Söderberg
.....
Göran SolénMin revisionsberättelse har avgivits 2015- 04-20

Grant Thornton Sweden AB


.....
Clas Niklasson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen nr 4, org. nr 716456-7583

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen nr 4 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

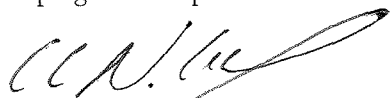
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Norrköping den 20 april 2015



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB