

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2016.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Magdalena Dunér	Ledamot
Tomas Dunér	Ledamot
Lars Håkansson	Ledamot
Mikael Kruuse	Ledamot
Mats Nilsson	Ledamot
Elmedina Osmanovic	Ledamot
Fredric Vanossjö	Ledamot
Hassan Sosani	Suppleant
Rickard Strömblad	Suppleant
Amar Anis Tamim	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Elmedina Osmanovic.

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

David Eskilsson

Ordinarie Extern

Softlynx Revision AB

Valberedning

Marianne Ahmad

Virgil Dragancea

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-12. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus.

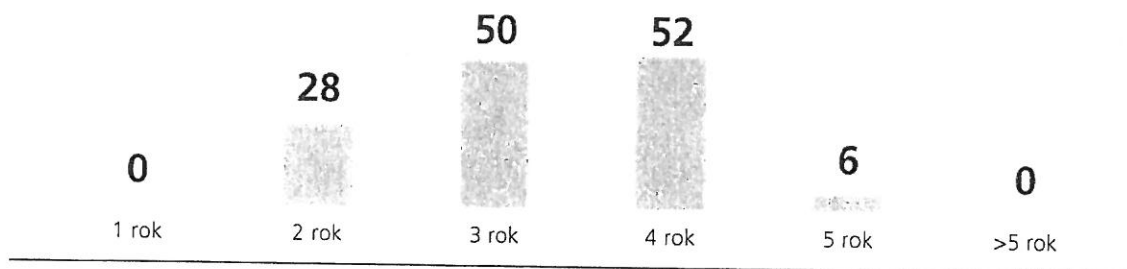
Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 035 m², varav 11 279 m² utgör lägenhetsyta och 4 756 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	156 m²	2015-12-31

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen
Festlokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2016.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin bytt i 49-57	2014	
Nya entréportar 61 A-C	2014	
Målning taknock (Gatusidan) 49-57	2014	
Fasadbyte 61 A-C	2014	
Renovering av festlokal	2013 - 2014	Modifierad efter översvämning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning gården/cykelställ mm	2015	
Stuprör renoveras/bytas 49-57	2015-2016	
Taknock målas 49-57	2015-2016	
Nya entréportar 49 A – 57 B	2015-2016	
Inhägnad av fastigheten	2015-2016	Heimstaden/ Partner
Garaget ny el + målning	2016	Q-Park / Partner
Brunn o avlopps renovering	2016	
Miljöhus 57		
Dränering / grunden 49-57	2016	
Tvättstugor	2016	Integrerat med tagsystem

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Städexpertens fastighetsservice AB
Trappstädning	Städexpertens fastighetsservice AB
Utökad fastighetsskötsel	Optimal Byggservice

Föreningens ekonomi

Pga gynnsamt ränteläge samt försäljning av lägenheter är föreningens ekonomi i balans

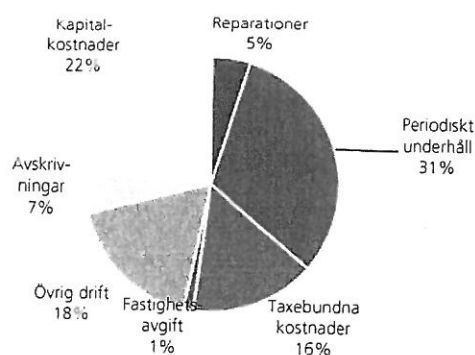
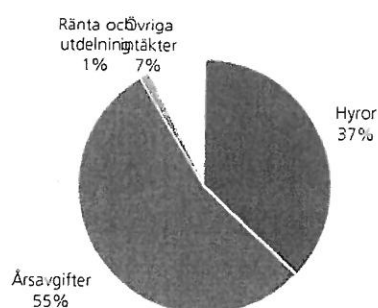
Föreningen tar i beaktande amorteringsnyttan samt att kunna betala för visst underhåll och förbättringar utan att ta nya lån.

Enligt styrelsens beslut höjs avgifterna 2015-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	9 695 413	8 991 438
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	9 249 329	8 768 834
Finansiella intäkter	112 545	159 711
Minskning korta fordringar	49 718	106 839
Lägenhetsupplåtelser	3 265 000	1 681 978
Ökning av korta skulder	0	84 582
	12 676 592	10 801 944
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	9 234 223	5 963 464
Finansiella kostnader	2 854 075	3 660 544
Investeringar i fastigheten	0	378 961
Inköp av inventarier	37 241	95 000
Minskning av föreningens lån	2 276 382	0
Minskning av korta skulder	595 152	0
	14 997 073	10 097 969
KASSA VID ÅRETS SLUT	7 374 933	9 695 413
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-2 320 480	703 975

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

- Fasadbytet samt nya portar på fastigheten P-A Hanssons väg 61a-61B
- Stor renovering av den (nyrenoverade) festlokalen 49a i samband med översvämning Aug -14. Nya klinkersgolvet och byte av dörrar och vissa väggar.
- Lokaler i angränsning till festlokal omgjorda till styrelserum med pentry och arkivrum samt förråd.
- Sedvanligt underhåll av hyreslägenheter

Händelser efter året

- Staketinhägnad med tag/låssystem. Samarbete med Heimstaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 155

Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	629	576	562	508
Hyror/m ² hyresrättsyta	901	940	981	962
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 871	12 152	12 152	12 152
Elkostnad/m ² totalyta	43	49	54	40
Värmekostnad/m ² totalyta	56	72	69	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	23	24	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	228	230	252
Soliditet (%)	47	46	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 622	-1 550	113	-869
Nettoomsättning (tkr)	9 094	8 742	8 696	8 050

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11 279 m² bostäder och 4 756 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 622 243
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 895 930
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-270 501
summa ansamlad förlust	-6 788 674

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

919 540

-5 869 134

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 546 333	8 178 536
Övriga rörelseintäkter	Not 2	702 996	590 298
		9 249 329	8 768 834
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-5 745 500	-2 275 328
Driftkostnader	Not 4	-2 464 643	-2 983 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-834 900	-531 687
Personalkostnader	Not 6	-189 179	-172 469
Avskrivningar	Not 7	-895 819	-854 958
		-10 130 042	-6 818 422
RÖRELSERESULTAT		-880 712	1 950 412
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		112 545	159 711
Räntekostnader		-2 854 075	-3 660 544
		-2 741 530	-3 500 833
ÅRETS RESULTAT		-3 622 243	-1 550 420

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	176 199 619	177 076 439
Maskiner och inventarier	Not 9	102 158	83 917
		176 301 777	177 160 355
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		176 301 777	177 160 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		271 722	253 795
SBC Klientmedel i SHB		1 639 625	0
Övriga fordringar		137 963	209 365
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 10	61 092	57 335
		2 110 402	520 495
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 735 308	6 632 609
SBC klientmedel i SHB		0	3 062 804
		5 735 308	9 695 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 845 710	10 215 908
SUMMA TILLGÅNGAR		184 147 487	187 376 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 162 392	88 897 392
Fond för yttre underhåll	Not 12	919 540	936 735
		93 081 932	89 834 127
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 166 431	-1 633 205
Årets resultat		-3 622 243	-1 550 420
		-6 788 673	-3 183 626
SUMMA EGET KAPITAL		86 293 259	86 650 501
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	95 823 618	96 600 000
		95 823 618	96 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	2 000 000
Leverantörsskulder		353 913	418 917
Skatteskulder		215 042	470 660
Övriga kortfristiga skulder		183 143	239 731
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	778 512	996 454
		2 030 610	4 125 762
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 147 487	187 376 263
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 13	108 600 000	108 600 000
Varav i eget förvar		0	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-30 år	10-30 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Elanläggning	30 år	30 år
Postboxar	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgifter och hyror	2014	2013
	Årsavgifter	5 106 212	4 672 298
	Hyror bostäder	3 011 174	3 148 109
	Hyror lokaler	196 952	197 071
	Hyror garage moms	231 995	161 058
		8 546 333	8 178 536

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	36 465	37 400
	Elintäkter	504 942	526 262
	Fakturerade kostnader	3 375	0
	Öresutjämning	9	61
	Återvunna fordringar ej moms	2 386	0
	Försäkringsersättning	150 056	14 160
	Övriga intäkter	5 764	12 416
		702 996	590 298

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 375	157 500
	Fastighetsskötsel beställning	279 956	263 233
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	110 000	120 000
	Snöröjning/sandning	8 125	31 875
	Städning entreprenad	202 816	221 251
	Städning enligt beställning	625	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 000	0
	Hissbesiktning	7 719	8 638
	Myndighetstillsyn	0	2 685
	Bevakning	13 982	18 552
	Gemensamma utrymmen	6 388	0
	Gård	0	9 375
	Serviceavtal	218 198	176 382
	Förbrukningsmateriel	8 055	0
	Störningsjour och larm	0	19 571
	Brandskydd	8 025	10 785
		1 043 264	1 039 846
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 929	99 302
	Brf Lägenheter	7 335	249 964
	Lokaler	23 135	0
	Förskola	0	10 090
	Tvättstuga	67 993	64 120
	Sophantering/återvinning	7 755	3 880
	Källare	0	18 413
	Entré/trapphus	16 085	117 242
	Lås	26 169	53 167
	VVS	109 511	83 358
	Värmeanläggning/undercentral	5 498	0
	Ventilation	19 678	38 241
	Elinstallationer	9 305	45 206
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 400	9 821
	Bredband	5 781	0
	Hiss	57 029	24 543
	Huskropp utvändigt	0	58 750
	Fönster	3 773	3 694
	Balkonger/altaner	0	2 914
	Garage/parkering	20 892	21 625
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 868
	Vattenskada	200 905	36 589
		631 172	947 787
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	3 935 876	78 250
	Gemensamma utrymmen	0	159 719
	Tvättstuga	0	14 608
	Ventilation	74 750	0
	Elinstallationer	0	35 119
	Tak	60 438	0
		4 071 064	287 696
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	5 745 500	2 275 328

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	684 713	789 482
	Värme	902 102	1 149 395
	Vatten	299 737	369 225
	Sophämtning/renhållning	151 788	248 068
	Grovsopor	22 394	10 430
		2 060 734	2 566 600
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	147 308	97 690
	Självrisk	44 400	0
	Kabel-TV	58 417	85 106
	Bredband	0	5 634
		250 125	188 430
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 784	228 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 464 643	2 983 980

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	115	3 000
	Tele och datakommunikation	33 000	13 893
	Juridiska åtgärder	465 744	213 742
	Inkassering avgift/hyra	18 000	13 301
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	24 000
	Föreningskostnader	344	418
	Förvaltningsarvode	137 794	134 552
	Förvaltningsarvoden övriga	1 025	0
	Administration	13 859	13 155
	Korttidsinventarier	8 322	0
	Konsultarvode	122 373	93 241
	Föreningsavgifter	15 625	14 675
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	16 200	7 710
		834 900	531 687

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	143 950	132 750
	Sociala kostnader	45 229	39 719
		189 179	172 469

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	714 614	714 614
	Förbättringar	162 205	129 260
	Inventarier	19 000	11 083
		895 819	854 958

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 099 493	179 720 532
	Nyanskaffningar	0	378 961
	Utgående anskaffningsvärde	180 099 493	180 099 493
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 023 054	-2 179 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-876 819	-843 874
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 899 874	-3 023 054
	Planenligt restvärde vid årets slut	176 199 619	177 076 439
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 525 116	33 525 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 882 000	68 882 000
	Taxeringsvärde mark	21 285 000	21 285 000
		90 167 000	90 167 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 400 000	87 400 000
	Lokaler	2 767 000	2 767 000
		90 167 000	90 167 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 000	0
	Nyanskaffningar	37 241	95 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	132 241	95 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 083	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 000	-11 083
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 083	-11 083
	Redovisat restvärde vid årets slut	102 158	83 917

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

Försäkring	0	19 734
Kabel-TV	0	21 397
Bevakning	0	2 768
Serviceavtal	0	13 436
Låneränta	61 092	0
	61 092	57 335

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 877 709	2 569 979	0	84 307 730
Upplåtelseavgifter	5 284 683	695 021	0	4 589 662
Fond för yttre underhåll	919 540	270 501	-287 696	936 735
S:a bundet eget kapital	93 081 932	3 535 501	-287 696	89 834 127
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 166 431	-270 501	-1 262 724	-1 633 205
Årets resultat	-3 622 243	-3 622 243	1 550 420	-1 550 420
S:a ansamlad förlust	-6 788 673	-3 892 744	287 696	-3 183 626
S:a eget kapital	86 293 259	-357 243	0	86 650 501

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

2014

2013

Vid årets början	936 735	666 234
Reservering enligt stadgar	270 501	270 501
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-287 696	0
Vid årets slut	919 540	936 735

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,500 %	37 296 942	39 440 000	2015-03-04
SBAB	1,500 %	29 472 707	29 580 000	2015-03-04
SBAB	1,500 %	29 553 969	29 580 000	2015-12-09
Summa skulder till kreditinstitut		96 323 618	98 600 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	-2 000 000	
		95 823 618	96 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 823 618 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

2013-12-31

El	0	72 969
Värme	0	161 800
Vatten	0	70 947
Sophämtning	0	71 832
Extern revisor	0	22 000
Reparationer	55 952	0
Avgifter och hyror	722 560	596 906
	778 512	996 454

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18 10 2015

Magdalena Dunér
Ledamot



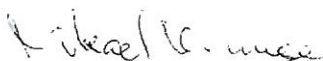
Tomas Dunér
Ledamot



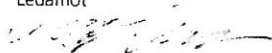
Lars Håkansson
Ledamot



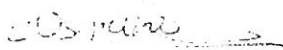
Mikael Kruuse
Ledamot



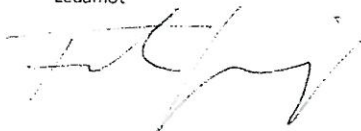
Mats Nilsson
Ledamot



Elmedina Osmanovic
Ledamot



Fredric Vanossjö
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

20 10 2015



David Eskilsson
Extern revisor



REVISION OCH KVALIFICERAD RÄDGIVNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gröndal Malmö, org.nr 769617-6739

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gröndal Malmö 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 och 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 för föreningen.



REVISION OCH KVALIFICERAD RÄDGIVNING

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gröndal Malmö för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

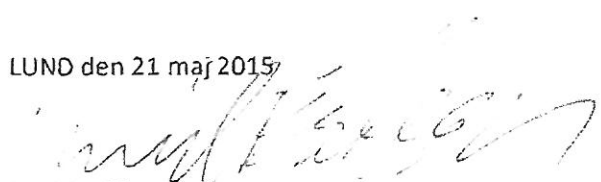
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

LUND den 21 maj 2015


David Eskilsson
Auktoriserad revisor

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndal i Malmö

Lund 2015-05-21

Angående nya regler för redovisning

Det har från och med årets årsredovisning tillämpats nya redovisningsregler för er. Detta är nya regler för alla föreningar, aktiebolag mm. Benämningen för de olika regelverken är K2 och K3, det är tvingande att tillämpa någon av dem. Det är komplicerade regler som är svåra att ge en heltäckande bild på. Jag ska dock förklara några punkter som i år har påverkat er årsredovisning.

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt det regelverk som benämns med K2. Två viktiga punkter har påverkat årets årsredovisning pga. detta:

- All renovering av fastigheten som görs måste enligt K2 reglerna kostnadsföras direkt. Det betyder att om det inte är om- ny eller tillbyggnad av befintliga fastigheter så ska utgiften för detta kostnadsföras direkt. Tidigare har man lagt det som en värdeökning på fastigheten och skrivit av det på den tiden som beräknas som dess livslängd. I år har den stora renoveringen varit fasaden som uppgått till nästan 4 miljoner, detta har i sin helhet bokförts som en kostnad enligt de nya reglerna. Detta ger i stort en förklaring till varför föreningens resultat är minus 3,6 miljoner.
- Andra punkten som har påverkat föreningen är att man inte periodiserar de löpande utgifterna mer än räntor. Det betyder att kostnader som värme och el inte läggs på korrekt år utan de bokförs i takt med att fakturorna kommer in. Felaktighet i resultatet blir då bara första året man gör det medan kommande år kommer resultatet blir korrekt. Men det visar sig bland annat i not 14 där ni ser att inget av de löpande återkommande årliga kostnaderna har periodiserats. I K2 är dock detta valfritt så vill föreningen ändå periodisera kostnaderna så är det tillåtet.



David Eskilsson
Auktoriserad revisor

