

Årsredovisning
för
Brf Grankotten nr 1

757200-6919

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Grankotten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-05-10.

Föreningens fastighet, Majorna 349:1 bebyggdes 1955 och är belägen i Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt, nuvarande avtal löper t o m 2034-05-31.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 40 lägenheter och 2 lokaler, varav 0 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 20 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kokvrå		
1	st 1 rum och kokskåp		
3	st 1 rum och kök		
27	st 2 rum och kök		
3	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 2 121 kvm	Total lokalyta: 75 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal	32	Tillsvidare
Lokal	43	Tillsvidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-05 av:

Ordinarie	Mats Engstrand Marcus Ljungström Måns Nilsson	Ordf.
Suppleanter	Gustav Svensson Aime Hellrand	
Revisorer		
Ordinarie	Rasmus Linde	
Suppleant	Marcel Hedberg	

Valberedning

Marcel Hedberg
Camilla Wikström

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.
En extra föreningsstämma skedde 2016-09-20 pga gruppavtal gällande TV och bredband.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själv.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen och dess medlemmar.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 72 608 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Under 2016 antogs nya stadgar, efter beslut på två ordinarie föreningsstämmor, och registrerades 20160510.

Imkanaler

Samtliga imkanaler är nu rensade och infodrade med kompositmaterial. Aspiratorer ("snurror") på taket hjälper till med att få ut frånluften.

Renovering

Projektering och upphandling gällande renovering av fasad, fönster och balkonger slutfördes. PSAB lämnade det mest förmånliga anbudet och har kontrakterats som totalentreprenör. Projektet inleddes efter jul, med montering av byggnadsställningar.

Provbelysning

Ny entrébelysning är monterad utanför några uppgångar. Denna är på prov, för att ge en uppfattning om hur annan belysning kan fungera.

Vad väntar kommande år?

2017 kommer till stor del att domineras av det pågående renoveringsprojektet.
Inga beslut om annat underhåll är tagna. Föreningens underhållsplan finns tillgänglig på hemsidan.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 50 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 52 vid årets slut.

Årsavgifterna höjdes vid årskiftet 2016/2017 med ca 3,5% som ett steg mot en nivå vi behöver ha för att finansiera kommande renoveringar. Från 1 september 2017 kommer, utöver ordinarie avgift, en avgift på 254 kr/månad för TV och bredband att debiteras per lägenhet.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättningsstillfälle.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr om inget

annat anges)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 562	1 524	1 497	1 421
Resultat efter finansiella poster	378	-120	-789	-23
Soliditet (%)	9	5	7	18
Kassalikviditet (%)	84	363	193	155
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	107	329	88	88
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	563	455	351	1 257
Lån kr per kvm yta	3 571	3 524	3 215	2 735
Årsavgift bostäder kronor/kvm	684	667	647	620

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 100	455 335	-12 332	-120 338	449 765
Årets reservering		107 274	-107 274		0
Årets ianspråktagande		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			-120 338	120 338	0
Årets resultat				378 060	378 060
Belopp vid årets utgång	127 100	562 609	-239 944	378 060	827 825

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden sker med 107 274 / 0 kronor enligt stämmobeslut.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-239 944
årets vinst	378 060
	138 116
disponeras så att	
Reserveras till yttre fond	107 274
till medlemmarna utdelas	0
i ny räkning överföres	30 842
	138 116

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 561 943	1 523 918
Övriga rörelseintäkter		13 139	9 211
Summa rörelseintäkter		1 575 082	1 533 129
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-783 377	-995 464
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-76 235	-132 353
Personalkostnader	5	-113 315	-140 123
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 244	-194 244
Summa rörelsekostnader		-1 167 171	-1 462 184
Rörelseresultat		407 911	70 945
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 072	-191 545
Summa finansiella poster		-29 851	-191 283
Resultat efter finansiella poster		378 060	-120 338
Resultat före skatt		378 060	-120 338
Årets resultat		378 060	-120 338

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 418 285	6 601 805
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	150 282	158 631
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 815 072	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 383 639	6 760 436
Summa anläggningstillgångar		8 383 639	6 760 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 580	3
Övriga fordringar	10	165 438	546 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	91 629	145 776
Summa kortfristiga fordringar		273 647	691 938
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		144 863	781 848
Summa omsättningstillgångar		418 510	1 473 786
SUMMA TILLGÅNGAR		8 802 149	8 234 222

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 100	127 100
Yttre reparationsfond		562 609	455 335
Summa bundet eget kapital		689 709	582 435
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-239 944	-12 332
Årets resultat		378 060	-120 338
Summa fritt eget kapital		138 116	-132 670
Summa eget kapital		827 825	449 765
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 475 000	7 375 000
Övriga skulder		3 600	3 600
Summa långfristiga skulder		7 478 600	7 378 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	100 000	100 000
Leverantörsskulder		169 488	112 467
Övriga skulder	14	0	2 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	226 236	191 064
Summa kortfristiga skulder		495 724	405 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 802 149	8 234 222

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden beslutas av stämman och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 107 274 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens 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. Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med avskrivningar motsvarande gjorda amorteringar till en rak plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2,00%
Markanläggningar	3,33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10,00%
Inventarier, verktyg och installationer	5,00%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 449 840	1 414 452
Hysesintäkter lokaler	84 552	80 520
Hysesintäkter p-platser	26 400	26 400
Övriga ersättningar och intäkter	1 694	3 303
Hysesbortfall	0	-220
Överlåtelseavgift	7 772	8 674
Avgift andrahandsupplåtelse	4 824	0
	1 575 082	1 533 129

Not 2 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer och underhåll	72 608	109 812
Planerat underhåll av bostäder	0	224 927
	72 608	334 739

Not 3 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	18 364	6 054
Sotning	3 675	0
El	23 517	19 543
Fjärrvärme	256 009	233 215
Vatten/avlopp	71 636	66 166
Sophämtning	26 383	27 692
Fastighetsförsäkringar	11 056	10 643
Nordiq Production AB, trygghetsavtal	10 723	9 683
Avgälder, arrenden & avgifter	203 092	202 392
Kabel-TV / Internet	30 014	30 406
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	56 300	54 930
	710 769	660 724

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	45 272	44 268
Administration, kontor och övrigt	19 635	15 881
Ritnings- och kopieringskostnad	3 704	72 203
Förbrukningsinventarier (<3 år)	7 624	0
	76 235	132 352

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	49 698	70 164
Sociala kostnader och pensionskostnader	26 298	32 728
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 319	3 231
Arvodet för styrelse och revision	34 000	34 000
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	113 315	140 123

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 065 979	1 384 000
Inköp	2 375	7 681 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 068 354	9 065 979
Ingående avskrivningar	-2 464 174	-2 278 279
Årets avskrivningar	-185 895	-185 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 650 069	-2 464 174
Utgående redovisat värde	6 418 285	6 601 805

Fastighetsförbättringar: Bredbandsinstallation (2003), 198 651 kr
Renovering av avloppsstammar och badrum (2005-2007), 5 443 567 kr. Avskr 50 år.
Om- tillbyggnad: Tak och dränering (2012), 2 039 761 kr. Avskr 30 år.

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Ingående avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 980	16 000
Inköp		166 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 980	182 980
Ingående avskrivningar	-24 349	-16 000
Årets avskrivningar	-8 349	-8 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 698	-24 349
Utgående redovisat värde	150 282	158 631

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Projekt Ventilation	1 593 228	
Projekt 1000	221 844	
	1 815 072	

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	27 516	27 295
Skattefordringar	6 950	8 320
Avräkning Klientmedel ISS	130 972	510 544
	165 438	546 159

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 086	0
Förutbetald kabel-TV	7 284	7 121
Förutbetald tomträttsavgäld	50 598	50 598
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 357	11 200
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 304	76 857
	91 629	145 776

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	7 500 000	7 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	0,292	2017-12-28	5 000 000	5 000 000
Nordea	0,580	2017-03-02	150 000	0
Nordea	0,146	2017-09-29	2 425 000	2 475 000
			7 575 000	7 475 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 975 000 kronor.

Det sista lånet från SEB togs över av Nordea december 2015, så inga låneomläggningar gjordes under 2016.

Not 14 Övriga skulder


	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	0	1 136
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	1 190
	0	2 326


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 444	30 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	11 765	10 683
Uppl räntekostnad Externt	265	359
Förskottsbetalda hyror/avgifter	120 299	95 472
Upplupna uppvärmningskostnader	34 476	31 250
Upplupna elavgifter	2 234	0
Upplupna renhållningsavgifter	6 003	5 300
Beräknat arvode för revision	4 000	4 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	13 750	14 000
	226 236	191 064

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg



Mats Engstrand
Ordförande


Marcus Ljungström


Måns Nilsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats


Rasmus Linde
Revisor