

Årsredovisning

2017

Brf Grankotten nr 1

Org nr 757200-6919

Styrelsen för Brf Grankotten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

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.
Frisör	32,0	Tillsvidare
Lokal	43,0	Tillsvidare

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 1 315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

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

NB *ll* RLG

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-25 bestått av:

Ordinarie	Mats Engstrand	Ordf.
	Gunilla Josefsson	
	Nils Browall	

Suppleanter	Gustav Svensson
	Susanna Svärd

Fram till föreningsstämman var Marcus Ljungström och Måns Nilsson ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Rasmus Linde
-----------	--------------

Suppleant	Marcel Hedberg
-----------	----------------

Valberedning	Marcel Hedberg	Sammanställande
--------------	----------------	-----------------

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

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.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-01-07 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 37 439 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 5 719 645 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 1 669 636 kronor har aktiverats.

Stora delar av verksamhetsåret präglades av ett omfattande renoveringsprojekt. Projektet omfattade:

- Nygjutna balkongplattor, nya balkongräcken i gjutjärn med aluminiumplåt
- Målning av alla fönster
- Fasaden mot baksidan samt ena gaveln fick nya fogar. Trasiga stenar och tegelbalkar byttes.
- Sprickor i fasaden mot framsidan åtgärdades.
- Byte och/eller ommålning av vindskivor m.m.

Trots vissa problem med bygglov (då fastigheten ingår i ett bevarandeprogram vilket bl.a. innebär att utseendet skall hållas intakt), kunde projektet slutföras liksom beräknat och med ett gott slutresultat. Delar av arbetet fakturerades under 2018 varför 5 846 234 kr har aktiverats som pågående nyanläggningar i balansräkningen.

Gruppavtal, TV och bredband.

Den 1 september trädde ett avtal med Bredbandsbolaget i kraft, gällande TV och bredband i samtliga lägenheter. I samband med detta upphörde det tidigare avtalet med ComHem. I enlighet med avtalet genomfördes även en uppgradering av fastighetens nätverk.

Tvättstugebokning

I enlighet med stämmobeslut har ett digitalt system för bokning av tvättstuga införts. Bokning görs numera med mobil-app, på en hemsida eller på en pekskärm vid tvättstugan.

Städdag

I september genomfördes en städdag, då ett antal medlemmar samlades för att under en solig lördag tillsammans snygga till in- och utvändigt.

Gräsklippning och snöröjning

Gräsklippning och snöröjning har skötts av några extra engagerade medlemmar. Stort tack för detta.

Kommande händelser

Närmast på tur står en ansiktslyftning av utemiljön. En arbetsgrupp verkar för detaljerna kring detta. Föreningen kommer inte att kunna genomföra allt vi önskar under ett år, då kostnaderna ska kunna täckas utan ytterligare skuldsättning. Arbetet kommer därför att utföras i etapper under två eller tre år. Närmare information om detta kommer fortlöpande.

Övrigt som diskuteras för de närmsta åren:

- Förbättrad belysning ut- och invändigt
- Renovering av golv i trapphusen, främst i entréplanet
- Porttelefoner

Slutligen

Styrelsen tackar varmt för förtroendet att få förvalta vår fina förening. Särskilt roligt är det att få ta del av medlemmarnas synpunkter, både ris och ros.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 52 medlemmar, avgående 12 och tillkommande 15, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 55 vid årets slut.

Föreningen har under året höjt årsavgifterna med ca 3,5 % som ett steg mot en nivå vi behöver ha för att finansiera renoveringar. Fr o m 1 september tillkom utöver ordinarie avgift, en avgift på 254 kr/månad för TV och bredband.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

NB MRLS

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 654	1 562	1 524	1 497
Resultat efter finansiella poster (tkr)	316	378	-120	-789
Soliditet (%)	6	9	5	7
Kassalikviditet (%)	48	84	363	193
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	107	107	329	88
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	670	563	455	351
Lån kr/kvm	5 976	3 571	3 524	3 215
Årsavgift bostäder kr/kvm	707	684	667	647

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 100		562 609	-239 944	378 060
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			107 274	-107 274	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				378 060	-378 060
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					316 127
Belopp vid årets utgång	127 100		669 883	30 842	316 127

MB
Reg

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 842
årets vinst	316 127
	346 969
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
	0
i ny räkning överföres	96 969
	346 969

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

MB
JUL 9

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Nettoomsättning	2	1 653 981	1 561 943
Övriga rörelseintäkter		16 803	13 139
Summa rörelseintäkter		1 670 784	1 575 082
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-831 721	-783 377
Övriga externa kostnader	5	-178 150	-80 235
Personalkostnader	6	-78 164	-109 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 865	-194 244
		-1 304 900	-1 167 171
Rörelseresultat		365 884	407 911
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 769	-30 072
		-49 757	-29 851
Resultat efter finansiella poster		316 127	378 060
Resultat före skatt		316 127	378 060
Årets resultat		316 127	378 060

NB
RC S

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 877 030	6 415 910
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	141 933	150 282
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	5 846 234	1 817 447
		13 865 197	8 383 639
Summa anläggningstillgångar		13 865 197	8 383 639
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		-110	16 580
Övriga fordringar	11	188 556	165 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	122 119	91 629
		310 565	273 647
<i>Kassa och bank</i>		1 778	144 863
Summa omsättningstillgångar		312 343	418 510
SUMMA TILLGÅNGAR		14 177 540	8 802 149

NB

✓ R-G

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		127 100	127 100
Fond för yttre underhåll		669 883	562 609
		796 983	689 709

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		30 842	-239 944
Årets resultat		316 127	378 060
		346 969	138 116
Summa eget kapital		1 143 952	827 825

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	12 375 000	7 475 000
Övriga skulder		3 600	3 600
Summa långfristiga skulder		12 378 600	7 478 600

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	13	300 000	100 000
Leverantörsskulder		97 728	169 488
Övriga skulder	15	913	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256 347	226 236
Summa kortfristiga skulder		654 988	495 724

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 177 540 8 802 149

NB

W R G

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprinciper. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen.

Brf Grankotten 1 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ och omföring görs via balanserat resultat.

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag.

NO
JK
RLG

Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	50 år
Installationer	50 år
Stomkompletteringar	50 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	50 år
Övrigt	50 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansslutning.

Kassalikviditet (%)

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

NB
JK
RL G

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 500 024	1 449 840
Hysesintäkter lokaler	84 552	84 552
Hysesintäkter p-platser	25 740	26 400
Övriga ersättningar och intäkter	44 605	1 694
Hysesbortfall	-220	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	10 715	7 772
Avgift andrahandsupplåtelse	5 368	4 824
	1 670 784	1 575 082

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer och underhåll	37 439	72 608
Planerat underhåll	11 938	0
	49 377	72 608

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	29 355	18 364
Sotning	0	3 675
El	40 419	23 517
Fjärrvärme	245 366	256 009
Vatten/avlopp	64 280	71 636
Sophämtning	23 620	26 383
Fastighetsförsäkringar	17 566	11 056
Nordiq Production AB, trygghetsavtal	0	10 723
Avgälder, arrenden & avgifter	202 392	203 092
Kabel-TV / Internet	73 978	30 014
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	58 180	56 300
Besiktning, serviceavtal	14 196	0
Byggnadslov	12 992	0
	782 344	710 769

NB
MC
RLG

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Arvode ekonomisk förvaltning/grundavtal	47 414	45 272
Administration, kontor och övrigt	2 575	19 635
Bank- och övriga externa kostnader	110 900	3 704
Förbrukningsmaterial/-inventarier	12 061	7 624
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 200	0
	178 150	76 235

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Arvoden för styrelse och internrevisor	40 950	34 000
Löner till kollektivanställda	15 840	47 205
Sociala avgifter	21 374	32 110
	78 164	113 315

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 065 979	9 065 979
Inköp	1 669 636	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 735 615	9 065 979
Ingående avskrivningar	-2 650 069	-2 464 174
Årets avskrivningar	-208 516	-185 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 858 585	-2 650 069
Utgående redovisat värde	7 877 030	6 415 910

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
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

MB
G RC

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	182 980	182 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 980	182 980
Ingående avskrivningar	-32 698	-24 349
Årets avskrivningar	-8 349	-8 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 047	-32 698
Utgående redovisat värde	141 933	150 282

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Projekt Ventilation		1 593 228
Projekt Balkonger, fasader, fönster	5 846 234	221 844
	5 846 234	1 815 072

Projekt Ventilation avslutades under 2017 och aktiverades.

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	40 228	27 516
Skattefordringar	5 070	6 950
Avräkning Klientmedel	143 258	130 972
	188 556	165 438

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 439	13 086
Förutbetald kabel-TV/internet	31 950	7 284
Förutbetald tomträttsavgäld	50 598	50 598
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 853	11 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 279	9 304
	122 119	91 629

NB
G JK RL

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea 3978 87 45830	0,292		0	5 000 000
Nordea 3978 87 33352	0,58		0	150 000
Nordea 3978 87 27573	0,255		0	2 425 000
Nordea 3978 87 91425	0,33	2018-09-28	2 825 000	
Nordea 3978 87 57146	0,369	2018-01-25	4 850 000	
Nordea 3978 88 08832	0,516	2018-12-28	5 000 000	
			12 675 000	7 575 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-100 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 175 000 kronor.

Not 14 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	12 825 000	7 500 000
	12 825 000	7 500 000

Not 15 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	443	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	470	0
	913	0

NB
G ULR PL

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	36 400	33 444
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 866	11 765
Uppl räntekostnad Externt	6 850	265
Förskottsbetalda hyror/avgifter	145 565	120 299
Upplupna uppvärmningskostnader	35 317	34 476
Upplupna elavgifter	2 246	2 234
Upplupna renhållningsavgifter	5 269	6 003
Beräknat arvode för revision	4 550	4 000
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	7 284	13 750
	256 347	226 236

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

Göteborg 2018-04-16



Mats Engstrand
Ordförande



Gunilla Josefsson



Nils Browall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13



Rasmus Linde
Revisor

RC