

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Grankotten nr 1**  
757200-6919

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grankotten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

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 stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-09-17.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Majorna 349:1 bebyggdes 1955 och är belägen i Göteborgs kommun. Föreningen äger fastigheten med tomträtt och innehar sedan 1954-06-01 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2014-05-31.

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

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-03-18 bestått av:

Ordinarie	Mats Engstrand Maria Davidsson Krister Larsson	Ordf. Vald vid extra föreningsstämma 2011-04-19
-----------	--	---

Suppleanter	Petter Ahlén Lina Andersson Alexandra Möllerström
-------------	---

### Revisorer

Ordinarie	Peter Andersson
-----------	-----------------

Suppleant	Vakant
-----------	--------

## **Valberedning**

Sammanställande Peter Andersson

## **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar.

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Samtycke behövs dock inte:

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen.
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun och landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

Vägrar styrelsen ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta lägenheten i andra hand, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd skall begränsas till viss tid.

För bostadslägenheter som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd för andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Föreningen hade vid årets slut 46 (47) medlemmar.

## **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

## **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt skadedjursförsäkring.

## **Ekonomi**

Föreningens fond för yttre underhåll.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 71 169 kronor och ianspråktagande med 55 482 kronor.

## **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1955.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 52 080 kronor, (40 lägenheter \* 1 302 = 52 080 kronor, jämfört med 0,4% av 23 200 000 = 92 800 kronor).

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 26,3 %.  
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll.

Under året inleddes en totalrenovering av fastighetens tak. Det återstår vissa justeringar, innan entreprenaden är helt avslutad.

Utöver detta och vanligt löpande underhåll, har även väsentliga förbättringar av belysningen i gemensamma utrymmen genomförts.

Styrelsen arbetar vidare med en detaljerad underhållsplan, där kommande åtgärder planeras in och kostnadsberäknas. Vi arbetar även för en bättre fungerande planering av planteringar etc runt huset.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 17 516 kronor.

Underhåll har utförts till en kostnad av 55 482 kronor, varav 55 482 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

### Årsavgifter

Föreningens avgifter höjdes 1/1-2012. Parkeringsavgiften höjdes till 100kr/mån from 1/1-2012.

### Personal/Löner och Ersättningar

Föreningen har en lokalvårdare anställd på deltid för städning av trapphus mm.

Styrelsearvoden/revisionsarvoden för perioden uppgår till 29 200/4 000 kr enligt årsmötesbeslut.

### Slutord

Styrelsen vill framföra sitt tack för visat förtroende under verksamhetsåret. Vi kan inte nog betona hur viktigt vi anser det vara med en levande föreningsdemokrati, och hoppas därför att även fortsättningsvis få ta del av era synpunkter. Sist men inte minst hoppas vi på ert deltagande på föreningens årsstämma.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	1 279	1 272	1 237	1 229
Lån per kvm / total yta kr	2 881	2 254	2 304	2 354
Kassalikviditet (%)	321	230	361	412
Årsavgift bostäder kronor/kvm	559	559	550	542

Totalyta enligt taxeringsbesked.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-16 484
årets vinst	76 272
	<b>59 788</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	59 788
	<b>59 788</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 279 148	1 271 748
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-72 998	-85 744
Driftskostnader	3	-582 713	-607 570
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-65 079	-84 266
Personalkostnader	5	-137 282	-123 539
Avskrivningar	6	-136 700	-124 200
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>284 376</b>	<b>246 429</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 910	1 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-219 014	-193 359
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>76 272</b>	<b>54 612</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>76 272</b>	<b>54 612</b>
Statlig skatt		0	54
<b>Årets resultat</b>		<b>76 272</b>	<b>54 666</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	5 389 818	5 512 318
Pågående om- och tillbyggnader	10	1 257 438	0
Maskiner och inventarier	11	22 000	36 200
		<b>6 669 256</b>	<b>5 548 518</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 669 256</b>	<b>5 548 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	6 700
Övriga fordringar	12	20 737	21 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	49 650	64 649
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		692 122	405 469
		<b>762 609</b>	<b>498 351</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	473 753	486 296
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 236 362</b>	<b>984 647</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 905 618</b>	<b>6 533 165</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		127 100	127 100
Yttre reparationsfond		1 162 713	1 147 026
		<b>1 289 813</b>	<b>1 274 126</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 484	-55 463
Årets resultat		76 272	54 666
		<b>59 788</b>	<b>-797</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 349 601</b>	<b>1 273 329</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	6 167 500	4 827 500
Mottagna depositioner		3 600	3 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 171 100</b>	<b>4 831 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	122 500
Leverantörsskulder		75 730	161 617
Övriga skulder	17	3 951	3 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	145 236	141 012
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>384 917</b>	<b>428 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 905 618</b>	<b>6 533 165</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 395 000	5 500 000
		<b>6 395 000</b>	<b>5 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### 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.

Föreningens fastighet skrivs av med belopp motsvarande låneminskningen under räkenskapsåret. Årets avskrivning utgör 1,74 % av anskaffningsvärdet. Maskiner och inventarier skrivs av med 20% på anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp. Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

### Noter



**Not 1 Föreningens intäkter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Hysesintäkter lokaler	76 692	74 892
Hysesintäkter p-platser	12 000	12 200
Årsavgifter bostäder	1 184 856	1 184 856
Hysesbortfall ./.	-800	-950
Ersättningar och intäkter	1 050	750
Fakturerade kostnader	5 350	0
	<b>1 279 148</b>	<b>1 271 748</b>

## Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	17 516	72 708
Underhåll	55 482	13 036
	<b>72 998</b>	<b>85 744</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Yttre skötsel/snörojning	0	12 749
Fastighetsel	35 520	36 677
Uppvärmning	257 516	288 776
Vatten	47 911	49 085
Sophämtning	26 361	21 083
Container/grovsopor	0	10 343
Fastighetsförsäkring	21 716	20 982
Självrisk/reparation försäkringsskador	20 378	0
Avgälder, arrenden och avgifter	60 000	60 000
Kabel-TV och internet	47 796	45 376
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	57 310	56 310
Övriga driftkostnader	0	2 125
Fastighetsskötsel/städmaterial	8 205	4 064
	<b>582 713</b>	<b>607 570</b>

## Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	16 350	10 424
Hyses- och kundförluster	6 500	0
Förvaltningsarvode	39 800	39 188
Övriga externa tjänster	2 429	34 654
	<b>65 079</b>	<b>84 266</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	69 704	62 277
Styrelse- och mötesarvoden	29 533	25 667
Sociala avgifter	34 378	30 099
Övriga personalkostnader	0	3 163
Revisorsarvode	3 667	2 333
	<b>137 282</b>	<b>123 539</b>

Föreningen har under året haft en deltidsanställd lokalvårdare för städning av trapphus mm.

### Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	122 500	110 000
Maskiner	11 000	11 000
Inventarier	3 200	3 200
	<b>136 700</b>	<b>124 200</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	10 706	1 525
Överskatteränta ej skattepliktig	204	17
	<b>10 910</b>	<b>1 542</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	200 064	193 199
Övr fin kostn avdragsgilla	18 950	160
	<b>219 014</b>	<b>193 359</b>

### Not 9 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	1 384 000	1 384 000
Fastighetsförbättringar	5 642 218	5 642 218
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 026 218</b>	<b>7 026 218</b>
Ingående avskrivningar enligt amortering	-1 513 900	-1 403 900
Årets avskrivningar enligt amortering	-122 500	-110 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 636 400</b>	<b>-1 513 900</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 389 818</b>	<b>5 512 318</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 564 000	14 564 000
Taxeringsvärden mark	9 159 000	9 159 000
	<b>23 723 000</b>	<b>23 723 000</b>

Fastighetsförbättringar  
Bredbandsinstallation (2003), 198 651 kr  
Renovering av avloppsstammar och badrum (2005-2007), 5 443 567 kr.

### Not 10 Pågående arbete

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Takreovering aktiveras 2012	1 257 438	0
	<b>1 257 438</b>	<b>0</b>

#### **Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	71 000	71 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 000</b>	<b>71 000</b>
Ingående avskrivningar	-34 800	-20 600
Årets avskrivningar	-14 200	-14 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 000</b>	<b>-34 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 000</b>	<b>36 200</b>

#### **Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Skattefordran	5 940	6 940
Avräkning skattekonto	14 797	14 593
	<b>20 737</b>	<b>21 533</b>

#### **Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Förutbetald försäkring	22 476	21 716
Förutbetald kabel-tv	12 174	11 814
Förutbetald tomträttsavgäld	15 000	15 000
Förutbetald förvaltningsarvode ekonomiskt	0	16 119
	<b>49 650</b>	<b>64 649</b>

#### **Not 14 Kassa och bank**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Handkassa	0	1 217
Specialinlåningskonto SEB	473 753	485 079
	<b>473 753</b>	<b>486 296</b>

### Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 100	1 147 026	-55 463	54 666
Årets reservering		-55 482	55 482	
Årets ianspråktagande		71 169	-71 169	
Disposition av föregående års resultat:			54 666	-54 666
Årets resultat				76 272
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 100</b>	<b>1 162 713</b>	<b>-16 484</b>	<b>76 272</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Långgivare- Ränta- Konverteringsdatum</b>		
SEB BoLån- 3,85 %- 2015-12-28	6 327 500	4 950 000
	<b>6 327 500</b>	<b>4 950 000</b>
<b>Kortfristig del</b>		
Kortfristig del (nästa års amortering)	-160 000	-122 500
	<b>-160 000</b>	<b>-122 500</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 167 500</b>	<b>4 827 500</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Källskatter	1 930	1 487
Övriga skulder	2 021	2 120
	<b>3 951</b>	<b>3 607</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	33 200	30 000
Upplupna sociala avgifter	10 431	10 984
Uppl räntekostnader externt	1 317	1 059
Förskottsbetalda hyror/avg	84 218	85 406
Upplupna VA avgifter	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 070	9 563
	<b>145 236</b>	<b>141 012</b>

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

Göteborg 2012- -

Mats Engstrand  
Ordf

Krister Larsson

Maria Davidsson

## **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2012- -

Peter Andersson  
Revisor