

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grankotten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 2012-03-20 bestått av:

Ordinarie	Mats Engstrand Maria Davidsson Alexandra Möllerström	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Yael Katzenellenbogen Lina Linde
-------------	-------------------------------------

Revisorer

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

Suppleant	Björn Ekblad
-----------	--------------

Valberedning

Sammanställande Petter Ahlén
 Rasmus Linde

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 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 44 (46) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (8) protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av medlemmarna själva.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar Göteborg from 2013-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll.

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

Reservering har skett under året med 71 169 kronor och ianspråktagande med 14 875 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1955.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 54 600 kronor, (40 lägenheter * 1 365 = 54 600 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.

I början av 2012 färdigställdes takrenoveringen, i och med att innertaket sanerades från mögel samt impregnerades till skydd mot framtida mögelangrepp.

Vi har även kompletterat vindsbelysningen och har nu tillfredsställande belysning i alla allmänna utrymmen.

Under vintern/våren kunde onormalt höga fuktnivåer konstateras i källargolv och i källarens väggar mot baksidan. En enkel slutsats var att dräneringen behövde åtgärdas. Detta bekräftades med all önskvärd tydlighet, då det visade sig att befintliga dräneringsrör till stora delar var igenkorkade av betong, som uppenbarligen hållts rakt ut från lägenheterna när huset byggdes. Längs en del av fasaden saknades dräneringsrör helt.

Dräneringsarbetet avslutades i oktober. Återställning av gräsmattan kunde inte utföras, då det ej fanns tillgång till matjord. Detta kommer att ordnas till våren, med utläggning av ny jord och grässådd.

Mot slutet av året påbörjades arbete med en utförlig underhållsplan, med prisberäkning av nödvändiga åtgärder under de kommande 15 åren, samt mer överskådlig redogörelse och ungefärlig prissättning av underhållsbehov under ytterligare 15 år.

Extra undersökning har gjorts av det underhåll som styrelsen bedömer ligga närmast förestående, nämligen balkonger, fasad och fönster, samt även ventilation och slänten framför huset.

Utrustning har beställts för radonmätning. Denna utförs under vintern 2013.

Styrelsen kommer att återkomma under året, med närmare information om detta.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 24 127 (17 516) kronor.

Underhåll har utförts till en kostnad av 14 875 (55 482) kronor, varav 14 875 (55 482) kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Årsavgifter

Föreningens avgifter höjdes senast 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 30 000/4 000 (29 200/4000 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.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 382	1 279	1 272	1 237	1 229
Lån per kvm / total yta kr	2 736	2 881	2 254	2 304	2 354
Kassalikviditet (%)	127	321	230	361	412
Årsavgift bostäder kronor/kvm	603	559	559	550	542

Totalyta enligt taxeringsbesked.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	3 494
årets vinst	32 431
	35 925
disponeras så att	
i ny räkning överföres	35 925
	35 925

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 382 000	1 279 148
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-39 002	-72 998
Driftskostnader	3	-632 998	-582 713
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-89 952	-65 079
Personalkostnader	5	-120 840	-137 282
Avskrivningar	6	-238 992	-136 700
Resultat före finansiella poster		260 215	284 376
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 662	10 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-235 445	-219 014
Resultat efter finansiella poster		32 431	76 272
Resultat före skatt		32 431	76 272
Årets resultat		32 431	76 272

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	7 201 587	5 389 818
Pågående om- och tillbyggnader	10	45 212	1 257 438
Maskiner och inventarier	11	11 000	22 000
		7 257 799	6 669 256
Summa anläggningstillgångar		7 257 799	6 669 256
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	100
Övriga fordringar	12	20 029	20 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 542	49 650
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		91 438	692 122
		149 009	762 609
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	480 029	473 753
Summa omsättningstillgångar		629 038	1 236 362
SUMMA TILLGÅNGAR		7 886 837	7 905 618

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		127 100	127 100
Yttre reparationsfond		1 219 007	1 162 713
		1 346 107	1 289 813
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 494	-16 484
Årets resultat		32 431	76 272
		35 925	59 788
Summa eget kapital		1 382 032	1 349 601
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	6 007 500	6 167 500
Mottagna depositioner		3 600	3 600
Summa långfristiga skulder		6 011 100	6 171 100
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	160 000
Leverantörsskulder		46 752	75 730
Övriga skulder	17	2 017	3 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	284 936	145 236
Summa kortfristiga skulder		493 705	384 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 886 837	7 905 618
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 395 000	6 395 000
		6 395 000	6 395 000
Ansvarsförbindelser		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 2,28 % av anskaffningsvärdet.

Fastighetsförbättringar skrivs av enligt nyttjandeperiod.

Tak: 30 år

Dränering: 30 år

Maskiner och inventarier skrivs av med 20% på anskaffningsvärdet.

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

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	76 692	76 692
Hysesintäkter p-platser	24 000	12 000
Årsavgifter bostäder	1 279 908	1 184 856
Hysesbortfall ./.	-200	-800
Ersättningar och intäkter	500	1 050
Fakturerade kostnader	1 100	5 350
	1 382 000	1 279 148

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	24 127	17 516
Underhåll	14 875	55 482
	39 002	72 998

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Sotning	4 781	0
Obligatorisk ventilationskontroll	34 500	0
Besiktning/serviceavtal	1 905	0
Yttre skötsel/snöröjning	207	0
Fastighetsel	36 837	35 520
Uppvärmning	270 672	257 516
Vatten	53 423	47 911
Sophämtning	20 415	26 361
Container/grovsopor	9 985	0
Fastighetsförsäkring	22 476	21 716
Självrisk/reparation försäkringsskador	3 000	20 378
Avgälder, arrenden och avgifter	60 000	60 000
Kabel-TV och internet	48 696	47 796
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	59 830	57 310
Övriga driftkostnader	1 643	0
Fastighetsskötsel/städmaterial	4 628	8 205
	632 998	582 713

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	25 738	16 350
Hyses- och kundförluster	0	6 500
Förvaltningsarvode	39 908	39 800
Övriga externa tjänster	24 307	2 429
	89 953	65 079

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	56 608	69 704
Styrelse- och mötesarvoden	30 000	29 533
Sociala avgifter	30 233	34 378
Övriga personalkostnader	0	0
Revisorsarvode	4 000	3 667
	120 841	137 282

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

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	160 000	122 500
Om/tillbyggnad år xx/xx	67 992	0
Maskiner	11 000	11 000
Inventarier	0	3 200
	238 992	136 700

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	7 540	10 706
Överskatteränta ej skattepliktig	122	204
	7 662	10 910

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	235 445	200 064
Övr fin kostn avdragsgilla	0	18 950
	235 445	219 014

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	1 384 000	1 384 000
Ingående fastighetsförbättringar	5 642 218	5 642 218
Årets fastighetsförbättringar	2 039 761	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 065 979	7 026 218
Ingående avskrivningar enligt amortering	-1 636 400	-1 513 900
Årets avskrivningar enligt amortering	-227 992	-122 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 864 392	-1 636 400
Utgående redovisat värde	7 201 587	5 389 818
Taxeringsvärden byggnader	14 564 000	14 564 000
Taxeringsvärden mark	9 159 000	9 159 000
	23 723 000	23 723 000

Fastighetsförbättringar

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

Not 10 Pågående arbete

	2012-12-31	2011-12-31
Takrenovering aktiveras 2012	0	1 257 438
Badrum, fönster planering	45 212	0
	45 212	1 257 438

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 000	71 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 000	71 000
Ingående avskrivningar	-49 000	-34 800
Årets avskrivningar	-11 000	-14 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 000	-49 000
Utgående redovisat värde	11 000	22 000

Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran	3 420	5 940
Avräkning skattekonto	16 609	14 797
	20 029	20 737

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	0	22 476
Förutbetald kabel-tv	12 535	12 174
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	30	0
Förutbetald tomträttsavgäld	15 000	15 000
Förutbetald förvaltningsarvode ekonomiskt	9 977	
	37 542	49 650

Not 14 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Specialinlåningskonto SEB	480 029	473 753
	480 029	473 753

Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 100	1 162 713	-16 484	76 272
Årets reservering		-14 875	14 875	
Ökning av upplåtelseavgift		71 169	-71 169	
Disposition av föregående års resultat:			76 272	-76 272
Årets resultat				32 431
Belopp vid årets utgång	127 100	1 219 007	3 494	32 431

Not 16 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare- Ränta- Konverteringsdatum		
SEB BoLån- 3,85 %- 2015-12-28	6 167 500	6 327 500
	6 167 500	6 327 500
Kortfristig del		
Kortfristig del (nästa års amortering)	-160 000	-160 000
	-160 000	-160 000
Summa långfristiga skulder	6 007 500	6 167 500

Not 17 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	985	1 930
Övriga skulder	1 032	2 021
	2 017	3 951

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	34 000	33 200
Upplupna sociala avgifter	10 682	10 431
Uppl räntekostnader externt	1 926	1 317
Förskottsbetalda hyror/avg	86 455	84 218
Upplupna driftskostnader	34 636	0
Upplupna VA avgifter	3 000	4 000
Upplupna uppvärmningskostnader	44 362	0
Upplupna elavgifter	3 060	0
Upplupna renhållningsavgifter	5 403	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 412	12 070
	284 936	145 236

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

Göteborg

Mats Engstrand
Ordf

Alexandra Möllerström

Maria Davidsson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Peter Andersson
Revisor