

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

Räkenskapsåret  
2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Grankotten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 2013-03-25 bestått av:

Ordinarie	Mats Engstrand Maria Davidsson Lina Linde	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Yael Katzenellenbogen Johan Carlsson
-------------	---

### Revisorer

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

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

### **Valberedning**

Sammanställande          Petter Ahlén  
   Rasmus Linde

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 2st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2st 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 45 (44) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 10st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av medlemmarna själva.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

### **Försäkring**

Byggnade 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 omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 87 963 kronor och ianspråktagande med 49 725 kronor.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1955.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 48 400 kronor, (40 lägenheter \* 1 210 = 48 400 kronor, jämfört med 0,3% av 28 800 000 = 86 400 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 22 %.  
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Underhållsplan**

En underhållsplan är framtagen, till hjälp för planering och kostnadsberäkning av kommande underhåll. Under hösten anordnades ett uppskattat medlemsmöte, där planen gick igenom.

#### **Radonmätning**

Under första kvartalet genomfördes en radonmätning. Denna påvisade för höga värden i vissa lägenheter, medan andra låg under gränsvärdet.

#### **Åtgärder för förbättrad ventilation**

Styrelsen har genomfört upphandling av åtgärder för förbättrad ventilation. Detta har föranletts, dels av de för höga radonhalterna, dels av anmärkningar från den ventilationskontroll som genomfördes 2012-2013. Arbetet kommer att genomföras under våren 2014.

#### **Gräsmatta och planteringar**

Gräsmattan har till stora delar såtts om efter omdräneringen 2012. För skötsel av planteringar, bl a i slänten på framsidan, har extern entreprenör anlåtts.

#### **Tomträttsavgift och årsavgifter**

Under året fastställdes ny tomträttsavgift, som träder i kraft juni 2014. Den nya avgiften är drygt 140 000 kr högre än den tidigare, vilket ger utslag på avgiften för lägenheterna. För att stärka föreningens likviditet, beslutades om höjning redan vid halvårsskiftet 2013.

Städdagar anordnades vår och höst. Många medlemmar var med och gjorde fint i och runt huset.

#### **Inbrott**

Vi har vid ett par tillfällen haft påhalsning av tjuvar, som tagit sig in i ett antal källarförråd. Styrelsen har beslutat om åtgärder, bl a nya låscylikrar och dörrstängare, för att försvåra för obehöriga att ta sig in i och röra sig i huset.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 17 979 (24 127) kronor.

Underhåll har utförts till en kostnad av 49 725 (14 875) kronor, varav 49 725 (14 875) kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

#### **Årsavgifter**

Föreningens avgifter höjs 1/4-2014. Parkeringsavgiften höjdes till 110kr/mån från 1/7-2013.

#### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättningsstillfälle.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### 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 (30 000/4000) 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.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	1 425	1 382	1 279	1 272	1 237
Lån per kvm / total yta kr	2 662	2 736	2 881	2 254	2 304
Kassalikviditet (%)	155	127	321	230	361
Årsavgift bostäder kronor/kvm	620	603	559	559	550

Totalyta enligt taxeringsbesked.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-2 313
årets förlust	-22 814
	<b>-25 127</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-25 127
	<b>-25 127</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 424 716	1 382 000
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-67 704	-39 002
Driftskostnader	3	-610 689	-632 998
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-170 463	-89 952
Personalkostnader	5	-133 228	-120 840
Avskrivningar	6	-238 992	-238 992
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>203 641</b>	<b>260 215</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 767	7 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-228 222	-235 445
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 814</b>	<b>32 431</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 814</b>	<b>32 431</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 814</b>	<b>32 431</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	6 973 595	7 201 587
Pågående om- och tillbyggnader	10	20 925	45 212
Maskiner och inventarier	11	0	11 000
		<b>6 994 520</b>	<b>7 257 799</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 994 520</b>	<b>7 257 799</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar	12	45 612	20 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	42 220	37 542
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		241 936	91 438
		<b>329 768</b>	<b>149 009</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	281 584	480 029
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>611 352</b>	<b>629 038</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 605 872</b>	<b>7 886 837</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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		1 257 245	1 219 007
		<b>1 384 345</b>	<b>1 346 107</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 313	3 494
Årets resultat		-22 814	32 431
		<b>-25 127</b>	<b>35 925</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 359 218</b>	<b>1 382 032</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	5 847 500	6 007 500
Mottagna depositioner		3 600	3 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 851 100</b>	<b>6 011 100</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		160 000	160 000
Leverantörsskulder		23 991	46 752
Övriga skulder	17	2 017	2 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	209 546	284 936
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>395 554</b>	<b>493 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 605 872</b>	<b>7 886 837</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 395 000	6 395 000
		<b>6 395 000</b>	<b>6 395 000</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 2,28 % av anskaffningsvärdet samt fastighetsförbättringar före 2007. 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

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	80 520	76 692
Hysesintäkter p-platser	25 200	24 000
Årsavgifter bostäder	1 314 918	1 279 908
Hysesbortfall ./.	-100	-200
Ersättningar och intäkter	865	500
Fakturerade kostnader	3 313	1 100
	<b>1 424 716</b>	<b>1 382 000</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	17 979	24 127
Underhåll	49 725	14 875
	<b>67 704</b>	<b>39 002</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Sotning	0	4 781
Obligatorisk ventilationskontroll	0	34 500
Besiktning/serviceavtal	0	1 905
Yttre skötsel/snöröjning	43 625	207
Fastighetsel	32 860	36 837
Uppvärmning	275 590	270 672
Vatten	57 974	53 423
Sophämtning	20 421	20 415
Container/grovsopor	4 686	9 985
Fastighetsförsäkring	10 072	22 476
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	3 000
Avgälder, arrenden och avgifter	60 000	60 000
Kabel-TV och internet	44 342	48 696
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	53 610	59 830
Övriga driftkostnader	2 062	1 643
Fastighetsskötsel/städmaterial	5 447	4 628
	<b>610 689</b>	<b>632 998</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	19 092	25 738
Förvaltningsarvode	40 778	39 908
Övriga externa tjänster	110 062	24 307
	<b>169 932</b>	<b>89 953</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	55 722	56 608
Styrelse- och mötesarvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	35 190	30 233
Revisorsarvode	4 000	4 000
	<b>124 912</b>	<b>120 841</b>

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

#### Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	160 000	160 000
Om/tillbyggnad	67 992	67 992
Maskiner	11 000	11 000
	<b>238 992</b>	<b>238 992</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	1 574	7 540
Överskatteränta ej skattepliktig	193	122
	<b>1 767</b>	<b>7 662</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	228 222	235 445
	<b>228 222</b>	<b>235 445</b>

## Not 9 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	1 384 000	1 384 000
Ingående fastighetsförbättringar	7 681 979	5 642 218
Årets fastighetsförbättringar	0	2 039 761
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 065 979</b>	<b>9 065 979</b>
Ingående avskrivningar enligt amortering	-1 864 392	-1 636 400
Årets avskrivningar enligt amortering	-160 000	-160 000
Årets avskrivning om och tillbyggnad	-67 992	-67 992
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 092 384</b>	<b>-1 864 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 973 595</b>	<b>7 201 587</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 562 000	14 564 000
Taxeringsvärden mark	11 759 000	9 159 000
	<b>29 321 000</b>	<b>23 723 000</b>

### Fastighetsförbättringar

Bredbandsinstallation (2003), 198 651 kr

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

### Om- tillbyggnad

Tak och dränering (2012) 2 039 761kr. avskr 30 år

## Not 10 Pågående arbete

	2013-12-31	2012-12-31
Fasadrenovering, OVK, fjärrvärme mm	20 925	0
Balkonger, fasad, fönster planering, kostnadsförts 2013	0	45 212
	<b>20 925</b>	<b>45 212</b>

## Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 000	71 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 000</b>	<b>71 000</b>
Ingående avskrivningar	-60 000	-49 000
Årets avskrivningar	-11 000	-11 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-71 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>11 000</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattefordran	9 640	3 420
Avräkning skattekonto	35 972	16 609
	<b>45 612</b>	<b>20 029</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	10 070	0
Förutbetald kabel-tv	6 883	12 535
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	30
Förutbetald tomträttsavgäld	15 000	15 000
Förutbetald förvaltningsarvode ekonomiskt	10 267	9 977
	<b>42 220</b>	<b>37 542</b>

### Not 14 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Specialinlåningskonto SEB	281 584	480 029
	<b>281 584</b>	<b>480 029</b>

### Not 15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 100	1 219 007	3 494	32 431
Årets reservering		87 963	-87 963	
Ökning av upplåtelseavgift		-49 725	49 725	
Disposition av föregående års resultat:			32 431	-32 431
Årets resultat				-22 814
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 100</b>	<b>1 257 245</b>	<b>-2 313</b>	<b>-22 814</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långivare- Ränta- Konverteringsdatum</b>		
SEB BoLån- 3,85 %- 2015-12-28	4 620 000	4 730 000
SEB BoLån- 3,41 %- 2014-09-28	1 387 500	1 437 500
	<b>6 007 500</b>	<b>6 167 500</b>
<b>Kortfristig del</b>		
Kortfristig del (nästa års amortering)	-160 000	-160 000
	<b>-160 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 847 500</b>	<b>6 007 500</b>

### Not 17 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Källskatter	985	985
Övriga skulder	1 032	1 032
	<b>2 017</b>	<b>2 017</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	34 000	34 000
Upplupna sociala avgifter	10 682	10 682
Uppl räntekostnader externt	1 251	1 926
Förskottsbetalda hyror/avg	81 941	86 455
Upplupna driftskostnader	0	34 636
Upplupna VA avgifter	3 000	3 000
Upplupna uppvärmningskostnader	55 008	44 362
Upplupna elavgifter	1 715	3 060
Upplupna renhållningsavgifter	5 349	5 403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 600	61 412
	<b>209 546</b>	<b>284 936</b>

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

Göteborg 2014-

Mats Engstrand  
Ordf

Lina Linde

Maria Davidsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-

Peter Andersson  
Revisor