

Årsredovisning
för
Brf Grankotten nr 1
757200-6919

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Grankotten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-03-31 bestått av:

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

Suppleanter	Johan Carlsson Måns Nilsson
-------------	--------------------------------

Revisorer	
Ordinarie	Rasmus Linde

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

Valberedning

Marcel Hedeberg
Camilla Wikström

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 53 112 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 994 346 kronor, varav 994 346 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

Inbrottskydd

Efter ett flertal intrång i huset beslutade styrelsen, efter konsultation från två säkerhetsföretag, om åtgärder för förbättrat inbrottskydd.

Låskolvar har bytts ut, brytskydd har installerats och portkod har blockerats nattetid.

I samband med detta byttes även låskolvar till samtliga gemensamma utrymmen, så att en nyckel används till alla lås som medlemmarna använder. Den som så önskade kunde välja att ansluta sitt lägenhetslås till låssystemet, en möjlighet som kvarstår, då alla medlemmar fått unika nycklar till de gemensamma utrymmena.

Vi bytte även utslitna dörrstängare till ytterdörrarna samt verkställde tidigare stämmobeslut att installera dörrstängare på dörrarna i källarpassagen.

Ventilation och radonhalt

Radonmätning i ett urval lägenheter under 2013 visade på alltför höga värden i en del av lägenheterna. Den troliga anledningen är byggnadsmaterialet.

Den vanligaste åtgärden mot denna typ av problem är att förbättra ventilationen, vilket styrelsen också beslutat om. Under 2014 rensades samtliga friskluftsintag i huset och försågs med insektsnät. I lägenheter med mer än ett rum kompletterades det med ytterligare ett friskluftsintag.

En ny radonmätning är inplanerad under första kvartalet 2015.

Fjärrvärmestyrning

Under året har ventilerna till alla fastighetens radiatorer bytts ut mot nya, försedda med termostat. I samband med detta har också ett system för effektivare användning av fjärrvärmesystemet installerats, som beräknas ge en sänkning av uppvärmningskostnaderna, samtidigt som det blir en jämnare temperatur i lägenheterna. Injusteringen av detta system avslutas under vintern/våren 2015.

Pågående verksamhet

Styrelsen planerar inga omfattande arbeten under det närmaste året. Vi vill dock nämna två saker som ändrar detta.

- Stamledningarna i bottenplattan för avlopp och dagvatten är slitna. En tänkbar åtgärd är att relina dessa. En annan åtgärd kan vara att dra nya rör för avlopp i källarens tak och endast relina de rör i bottenplattan som krävs för dagvattnet. Utredning av dessa alternativ pågår.

- Vi har konstaterat bristande funktionalitet i självdraget i vissa lägenheter, vilket påverkar luften i lägenheterna negativt. Även här pågår utredning av lämplig åtgärd.

Ekonomi

Varmare väder och ovan nämnda system har hållit nere uppvärmningskostnaderna rejält. Tillsammans med upphandlingar som gett lägre kostnader för försäkring, kabel-TV och lån samt en justering av avgifterna ger detta oss en stabil ekonomi, även om årets resultat påverkas av det genomförda underhållet.

Vi budgeterar för ett överskott som under de närmaste åren ger oss möjlighet att amortera kraftigt på befintliga lån och samtidigt förbereder föreningen för kommande, nödvändigt underhåll av balkonger, fönster och fasad.

Slutord

Styrelsen tackar för förtroendet att leda föreningens verksamhet under 2014 och hoppas på god närvaro på föreningsstämman.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 48 (45) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 st 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. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Årsavgifter

Föreningens avgifter höjs 1/1-2015.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättningsstillfälle.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (tkr om inget

annat anges)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 497	1 421	1 380	1 273
Resultat efter finansiella poster	-789	-23	32	76
Soliditet (%)	7	18	18	17
Kassalikviditet (%)	193	155	127	321

Flerårsöversikt (tkr om inget annat anges)

	2014	2013	2012	2011
Lån per kvm / total yta kr	3 215	2 735	2 809	2 881
Årsavgift bostäder kronor/kvm	647	620	603	559

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalyta enligt taxeringsbesked.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	881 256
årets förlust	-789 115
	92 141
disponeras så att	
i ny räkning överföres	92 141
	92 141

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 497 199	1 420 538
Övriga rörelseintäkter		5 519	4 178
Summa rörelseintäkter		1 502 718	1 424 716
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-1 650 349	-676 331
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-80 043	-172 525
Personalkostnader	5	-131 624	-133 228
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 895	-238 992
Summa rörelsekostnader		-2 047 912	-1 221 075
Rörelseresultat		-545 194	203 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 662	1 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 583	-228 222
Summa finansiella poster		-243 921	-226 455
Resultat efter finansiella poster		-789 115	-22 814
Resultat före skatt		-789 115	-22 814
Årets resultat	6	-789 115	-22 814

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 787 700	6 973 595
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	166 988	20 925
Summa materiella anläggningstillgångar		6 954 688	6 994 520
Summa anläggningstillgångar		6 954 688	6 994 520
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		48	0
Övriga fordringar	11	623 775	287 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	84 582	42 220
Summa kortfristiga fordringar		708 405	329 768
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		262 508	281 584
Summa omsättningstillgångar		970 913	611 352
SUMMA TILLGÅNGAR		7 925 601	7 605 872

Balansräkning Not 2014-12-31 2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 100	127 100
Yttre reparationsfond		350 862	1 257 245
Summa bundet eget kapital		477 962	1 384 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		881 256	-2 313
Årets resultat	14	-789 115	-22 814
Summa fritt eget kapital		92 141	-25 127
Summa eget kapital		570 103	1 359 218
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 850 000	5 847 500
Övriga skulder		3 600	3 600
Summa långfristiga skulder		6 853 600	5 851 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		210 000	160 000
Leverantörsskulder		111 603	23 991
Övriga skulder	16	2 258	2 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	178 037	209 546
Summa kortfristiga skulder		501 898	395 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 925 601	7 605 872

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		7 169 000	6 395 000
Summa ställda säkerheter		7 169 000	6 395 000

Ansvarförbindelser		Inga	Inga
---------------------------	--	------	------

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 87 963 kronor och ianspråktagande med 994 346 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	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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.

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	80 520	80 520
Hysesintäkter garage och p-platser	26 400	25 200
Årsavgifter bostäder	1 372 518	1 314 918
Hysesbortfall ./.	0	-100
Övriga ersättningar och intäkter	18 615	865
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 665	3 313
	1 502 718	1 424 716

Not 2 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	53 112	17 979
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	994 346	49 725
	1 047 458	67 704

Not 3 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	17 715	5 447
Yttre skötsel / Snöröjning	0	43 625
Fastighetsel	25 136	32 860
Uppvärmning	237 887	275 590
Vatten	60 035	57 974
Sophämtning	25 035	25 107
Fastighetsförsäkring	10 070	10 072
Avgälder, arrenden och avgifter	143 062	60 000
Kabel-TV / Internet	30 060	44 342
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	53 890	53 610
	602 890	608 627

Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	15 208	19 622
Förvaltningsarvode	42 268	40 778
Övriga externa tjänster/kostnader	17 987	110 062
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 580	2 062
	80 043	172 524

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Löner	64 644	64 038
Sociala avgifter	30 985	30 800
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 995	4 390
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
	131 624	133 228

Not 6 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	-789 115	-22 814
Avskrivningar ej likviditetpåverkan	185 895	238 992
Gjorda amorteringar	-147 500	-160 000
Reservering yttre reparationsfond	-87 963	-87 963
Ianspråktagande yttre reparationsfond	994 346	49 725
	155 663	17 940

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 384 000	1 384 000
Ingående fastighetsförbättringar	7 681 979	7 681 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 065 979	9 065 979
Ingående avskrivningar	-2 092 384	-1 864 392
Årets avskrivningar	-185 895	-227 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 278 279	-2 092 384
Utgående redovisat värde	6 787 700	6 973 595
Taxeringsvärden byggnader	17 562 000	17 562 000
Taxeringsvärden mark	11 759 000	11 759 000
	29 321 000	29 321 000

Fastighetsförbättringar

Bredbandsinstallation (2003), 198 651 kr

Renovering av avloppsstammar och badrum (2005-2007), 5 443 567 kr. 50 år

Om- tillbyggnad

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

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
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 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 000	16 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 000	16 000
Ingående avskrivningar	-16 000	-16 000
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 000	-16 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående arbete

	2014-12-31	2013-12-31
Fasadrenovering, OVK , kostnadsfört 2014	0	20 925
Installation fjärrvärmesystem	166 988	0
	166 988	20 925

Not 11 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	27 056	35 972
Skattefordringar	9 360	9 640
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	587 359	241 936
	623 775	287 548

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 643	10 070
Förutbetald kabel-tv	6 964	6 883
Förutbetald tomträttsavgäld	50 598	15 000
Förutbetald förvaltningsarvode	10 667	10 267
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 710	0
	84 582	42 220

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	127 100	1 257 245	-2 313	-22 814
Årets reservering		87 963	-87 963	
Årets ianspråktagande		-994 346	994 346	
Disposition av föregående års resultat:			-22 814	22 814
Årets resultat				-789 115
Belopp vid årets utgång	127 100	350 862	881 256	-789 115

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 87 963/994 346 kronor enligt styrelsebeslut.

Not 14 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	-789 115	-22 814
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	185 895	238 992
Likviditet från resultatet	-603 220	216 178
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-378 638	-180 759
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	345 423	150 498
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	56 344	-98 151
Likviditet från rörelsekapitalet	23 129	-128 412
Akkumulerad likviditet från rörelsen	-580 091	87 766
Investeringar	-146 063	24 287
Nyupptagna lån	1 200 000	0
Amortering lån	-147 500	-160 000
Likviditet från investeringar och lån	906 437	-135 713
Årets kassaflöde	326 346	-47 947
Likvida medel		
Kassa och bank	262 508	281 584
Avräkning ISS Facility Services AB	587 359	241 936
Likvida medel vid årets slut	849 867	523 520

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB	3,85	2015-12-28	4 510 000	4 620 000
SEB	3,41	2014-09-28	0	1 387 500
Nordea	1,082	Rörligt	1 350 000	0
Nordea	0,901	Rörligt	1 200 000	0
			7 060 000	6 007 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-210 000	-160 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 010 000 kronor.

Not 16 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	1 103	985
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 155	1 032
	2 258	2 017

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	10 683	10 682
Upplupna räntekostnader	1 571	1 251
Förskottsbetalda hyror och avgifter	74 723	81 941
Upplupna vatten avgifter	0	3 000
Upplupna uppvärmningskostnader	35 799	55 008
Upplupna elavgifter	2 037	1 715
Upplupna renhållningsavgifter	5 225	5 349
Beräknat arvode för revision	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	16 600
	178 038	209 546

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

Göteborg 2015-03-12



Mats Engstrand
Ordf



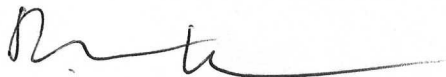
Maria Davidson

Lina Linde



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-12



Rasmus Linde
Revisor

