

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

Räkenskapsåret  
2015



Styrelsen för Brf Grankotten nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

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

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-06 av:

Ordinarie	Mats Engstrand Markus Ljungström Måns Nilsson	Ordf.
Suppleanter	Gustav Svensson	
Revisorer		
Ordinarie	Rasmus Linde	
Suppleant	Marcel Hedberg	
Valberedning	Marcel Hedeberg Camilla Wikström	Sammanställande

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 109 812 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 224 927 kronor, varav 224 927 kronor har belastat den yttre reparationsfonden.

#### Radonmätning

Under vintern 2014/2015 gjordes en förnyad radonmätning i ett urval av lägenheter. Denna visade i de flesta fall en kraftig sänkning av den uppmätta halten, jämfört med mätning 2013. Utredning har gjorts i ett fall där halten är väsentligt högre än tillåtet och åtgärder är inplanerade.

#### Renovering imkanaler

Vi har under en tid haft kännedom om att imkanaler, som leder luft från lägenheter och andra utrymmen, är i dåligt skick. Det är murade kanaler som varken håller tätt eller släpper igenom luft i önskad omfattning. Vid närmare inspektion av kanalerna i uppgång 7, som bedömdes ha störst problem, visade det sig att ett flertal kanaler var igenkorkade av nerfallet bruk och annat. Under hösten har imkanalerna i uppgång 7 rensats och försetts med en iklädning av kompositmaterial. Vi kommer nu att göra en utvärdering av renoveringen. Visar denna att åtgärderna gett tillfredställande resultat, så kommer vi under 2016 att renovera övriga imkanaler i fastigheten med samma metod.

#### Fjärrvärmestyrning

Fjärrvärmesystemet är i stort sett färdigkalibrerat. Energiförbrukningen (klimatkorrigerad) för uppvärmning har minskat med drygt 10%, trots det ökade uppvärmningsbehovet till följd av nya friskluftintag.

#### Tvättstugan

Golven i tvättstugekorridor och torkrum har belagts med klinker

#### Ekonomi

Under året har gamla lån löpt ut. I samband med detta har vi gjort en förnyad bankupphandling. Våra lån och övriga bankärenden ligger nu hos Nordea. Det aktuella ränteläget har gett oss väsentligt lägre lånekostnader.

### **Vad väntar kommande år?**

Under 2016 hoppas vi kunna åtgärda resterande imkanaler i fastigheten

Vi har inlett planering inför kommande renovering av balkonger, fönster och fasad som beräknas inledas under våren 2017. Fortlöpande information om detta kommer att finnas på anslagstavlor och vi planerar att någon gång under de kommande fem åren få golven i entréer och trapphus lagade och slipade.

Inom 10 år kommer avloppsrören att dras om och ledas ut till en huvudstam under gångbanan framför huset. Detta är en billigare och troligen hållbarare åtgärd än den annars nödvändiga reliningen av sidorör som nu leder till stammarna i bottenplattan. Nuvarande huvudstammar kommer då endast att leda dagvatten från dräneringen.

I samband med detta tänker vi att gångbanan läggs om och att en rejäl översyn sker av framsidan och slänten.

## **Medlemsinformation**

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 50 (48) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själv. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen och dess medlemmar..

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar Göteborg. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes vid årskiftet 2015/2016 med ca 2,5% som ett steg mot en nivå vi behöver ha för att finansiera kommande renoveringar.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättningstillfälle.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

**Flerårsöversikt (tkr om inget**

<b>annat anges)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 524	1 497	1 421	1 380
Resultat efter finansiella poster	-120	-789	-23	32
Soliditet (%)	5	7	18	17
Kassalikviditet (%)	363	193	155	123
Lån per kvm / total yta kr	3 524	3 215	2 735	2 809
Årsavgift bostäder kronor/kvm	667	647	620	603

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalyta enligt taxeringsbesked.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 332
årets förlust	-120 338
	<b>-132 670</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-132 670
	<b>-132 670</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	1		
Nettoomsättning		1 523 918	1 497 199
Övriga rörelseintäkter		9 211	5 519
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 533 129</b>	<b>1 502 718</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-995 464	-1 650 349
Förvaltnings och övriga externa kostnader	4	-132 353	-80 043
Personalkostnader	5	-140 123	-131 624
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 244	-185 895
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 462 184</b>	<b>-2 047 912</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 945</b>	<b>-545 194</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		262	1 662
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 545	-245 583
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 283</b>	<b>-243 921</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-120 338</b>	<b>-789 115</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-120 338</b>	<b>-789 115</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-120 338</b>	<b>-789 115</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 601 805	6 787 700
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	158 631	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	166 988
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 760 436</b>	<b>6 954 688</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 760 436</b>	<b>6 954 688</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	546 159	623 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	145 776	84 582
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>691 935</b>	<b>708 357</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		781 848	262 508
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 473 783</b>	<b>970 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 234 219</b>	<b>7 925 553</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 100	127 100
Yttre reparationsfond		455 335	350 862
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>582 435</b>	<b>477 962</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 332	881 256
Årets resultat		-120 338	-789 115
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-132 670</b>	<b>92 141</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>449 765</b>	<b>570 103</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 375 000	6 850 000
Övriga skulder		3 600	3 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 378 600</b>	<b>6 853 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	210 000
Leverantörsskulder		112 467	111 603
Övriga skulder	14	2 326	2 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	191 061	177 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>405 854</b>	<b>501 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 234 219</b>	<b>7 925 553</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 500 000	7 169 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>7 500 000</b>	<b>7 169 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 329 400 kronor och ianspråktagande med 224 927 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	5-20 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

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	80 520	80 520
Hysesintäkter garage och p-platser	26 400	26 400
Årsavgifter bostäder	1 414 452	1 372 518
Hysesbortfall ./.	-220	0
Övriga ersättningar och intäkter	3 303	18 615
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 674	4 665
	<b>1 533 129</b>	<b>1 502 718</b>

## Not 2 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	109 812	53 112
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	224 927	994 346
	<b>334 739</b>	<b>1 047 458</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	6 054	17 715
Fastighetsel	19 543	25 136
Uppvärmning	233 215	237 887
Vatten	66 166	60 035
Sophämtning	27 692	25 035
Fastighetsförsäkring	10 643	10 070
Nordiq Production AB	9 683	0
Avgälder, arrenden och avgifter	202 392	143 062
Kabel-TV / Internet	30 406	30 060
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	54 930	53 890
	<b>660 724</b>	<b>602 890</b>

## Not 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	15 881	15 208
Förvaltningsarvode	44 268	42 268
Övriga externa tjänster/kostnader	72 203	17 987
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	4 580
	<b>132 352</b>	<b>80 043</b>

## Not 5 Personalkostnader

	2015	2014
Löner	70 164	64 644
Sociala avgifter	32 728	30 985
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 231	1 995
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Revisionsarvode	4 000	4 000
	<b>140 123</b>	<b>131 624</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 384 000	1 384 000
Ingående fastighetsförbättringar	7 681 979	7 681 979
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 065 979</b>	<b>9 065 979</b>
Ingående avskrivningar	-2 278 279	-2 092 384
Årets avskrivningar	-185 895	-185 895
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 464 174</b>	<b>-2 278 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 601 805</b>	<b>6 787 700</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 562 000	17 562 000
Taxeringsvärden mark	11 759 000	11 759 000
	<b>29 321 000</b>	<b>29 321 000</b>

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 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000	55 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
Ingående avskrivningar	-55 000	-55 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 000</b>	<b>-55 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 000	16 000
Inköp, Fjärrvärmesystem	166 980	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 980</b>	<b>16 000</b>
Ingående avskrivningar	-16 000	-16 000
Årets avskrivningar	-8 349	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 349</b>	<b>-16 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 631</b>	<b>0</b>

**Not 9 Pågående arbete**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Installation fjärrvärmesystem, omfört 2015	0	166 988
	<b>0</b>	<b>166 988</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Avräkning skattekonto	27 295	27 056
Skattefordringar	8 320	9 360
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	510 544	587 359
	<b>546 159</b>	<b>623 775</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	0	10 643
Förutbetald kabe-TV	7 121	6 964
Förutbetald tomträttsavgäld	50 598	50 598
Förutbetald förvaltningsarvode	11 200	10 667
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 857	5 710
	<b>145 776</b>	<b>84 582</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	127 100	350 862	881 256	-789 115
Årets reservering		329 400	-329 400	
Årets ianspråktagande		-224 927	224 927	
Disposition av föregående års resultat:			-789 115	789 115
Årets resultat				-120 338
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 100</b>	<b>455 335</b>	<b>-12 332</b>	<b>-120 338</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 329 400/224 927 kronor enligt styrelsebeslut.

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Nordea			0	1 200 000
Nordea	0,36	Rörligt	2 475 000	1 350 000
Nordea	0,513	Rörligt	5 000 000	0
SEB			0	4 510 000
			<b>7 475 000</b>	<b>7 060 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-100 000	-160 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 075 00 kronor.

### Not 14 Övriga skulder

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Källskatter	1 136	1 103
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 190	1 155
	<b>2 326</b>	<b>2 258</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

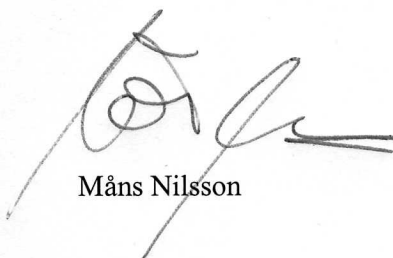
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner och arvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	10 683	10 683
Upplupna räntekostnader	359	1 571
Förskottsbetalda hyror och avgifter	95 469	74 675
Upplupna uppvärmningskostnader	31 250	35 799
Upplupna elavgifter	0	2 037
Upplupna renhållningsavgifter	5 300	5 225
Beräknat arvode för revision	4 000	4 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 000	14 000
	<b>191 061</b>	<b>177 990</b>

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

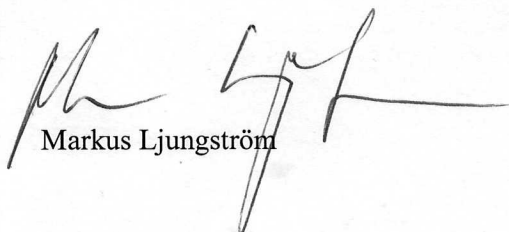
Göteborg



Mats Engstrand



Måns Nilsson



Markus Ljungström

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Rasmus Linde  
Revisor

