

BRF Grimberget
Org nr 769610-1919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2008-12-02 hos bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Annedak 6:15 vilken förvärvades år 2005-06-01. Fastigheten består av fyra punkthus med värdeår 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8845 kvm och fördelas på 148 lgh. Av dessa är 146 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	119 648 606 kr
Anskaffningsvärde mark	64 190 124 kr
Taxeringsvärde byggnad	83 919 000 kr
Taxeringsvärde mark	77 264 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	77 000 000 kr
Lokaler	1 183 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
63	60	25

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Akuta Ryggjouren	66 kvm	2016-09-30
Stefan Sanner psykologkonsult AB	58 kvm	2016-09-30
MKL Competencia KB	58 kvm	2016-09-30

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:

Föreningslokal	ca 200 kvm
----------------	------------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret

Ny underhållsplan togs fram för föreningens fastigheter. Underhållsplanen gäller 2015-2024.

Föreningens OVK (obligatorisk ventilationskontroll) blev godkänd. Godkännandet gäller till och med 2020-09-08

Frånluftsfläktarna för ventilationen byttes i alla fyra hus. De tidigare var uttjänta och krävde mycket underhåll. Nya fläktarna är sekvensstyrda och mycket mer energieffektiva.

Ny värmestyrning för inomhusklimatet installerades (EcoGuard).

Samtliga avloppsstammar och vertikala stammar i föreningen spolades och filmades, utan anmärkning. Relining av dessa följer underhållsplanen.

Brandsläckare har installerats på alla vindar och i samtliga trappuppgångar.

Efter räkenskapsåret

Samtliga (äldre) lägenhetsdörrar kommer att bytas ut till säkerhetsdörrar, planerat till höst/vinter 2015.

Vi projekterar för och tar in optioner på ommålning av trapphus samt byte av golvmattor i trapphusen.

Garantibesiktning av fönster, fasad, tak och bjälklag i föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	198
Antal tillkommande medlemmar	42
Antal avgående medlemmar	-39
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	201

Under året har 26 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2014	2015
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	2 046	3 406
Årets resultat	-102	-421
varav bokförda avskrivningar (+)	1 411	1 411
Investeringar		
Insatser och upplåtelser		
Amortering lån		
Nya lån		
Övriga förändringar BR	51	
UB Likvida medel	3 406	4 396

I redovisat resultat ingår kostnader för planerat underhåll med 0 kr.
Avsättning till framtida underhåll uppgår till 483 549 kr enligt stadgar.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	<u>Planerad utgift tkr</u>
Stomme och grund	2010		
Stammar och värme	1975/2013-2015	2025	4 800 000
El	1975	2030	3 000 000
Fasad	2010	2030	2 500 000
Fönster	2010		
Yttertak	2010	2030	650 000
Ventilation	2015		
Hiss	2012		
Styr och övervakning			

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Martin Lamkén	Ordförande
Tomas Wesley	V.Ordförande
Mia Adlercreutz	Sekreterare
Olivia Arodell	Ledamot/ekonomi
Therese Persson	Ledamot/garage/nycklar
Marie Andreasson	Ledamot/kontrakt (lokaler, förråd)
Josef Zarhoud	Ledamot/andrahandsuthyrning/namnskyltar
Skander Kurtin	Suppleant

Valberedning

Agneta Kullin	Sammanställande
Bo Johansson	

Revisorer

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	PWC
-------------------	----------------------	-----

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-13

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Senast genomförda avgiftsjustering var 2013-07-01 med en höjning på 3%.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår en fastighetsavgift om 1217 kr per lägenhet.

Kommentarer

Planerad försäljning och omvandling av föreningslokalen blev inte av, då föreningen inte fick bygglov för den planerade/föreslagna lägenheten. Ingen försäljning av föreningens lägenheter har heller skett, föreningen har kvar två stycken hyreslägenheter.

Nytt klimatavtal är tecknat med Göteborg Energi, detta är ca. 200 000 kr billigare/år än tidigare avtal och var möjligt att teckna tack vare installationen av EcoGuard. Inga nya villkor för övrigt i avtalet.

Energieffektivare frånluftsfläktar installerade, vilka beräknas ge lägre energikostnader på ca 50 000 kr /år jmf. mot de gamla fläktarna.

Styrelsen har beslutat att presentera årsredovisningen enligt K2 regelverket.

I K2 regelverket redovisas fastigheten som en enda komponent och alla åtgärder på fastigheten belastar resultaträkningen.

Den progressiva avskrivningsplanen som föreningen haft är inte längre tillåten, vilket leder till ett högre avskrivningsbelopp.

Det som är viktigt i en bostadsrättsförening är kassaflödet och att det finns en plan så att tillräcklig likviditet finns när åtgärder på fastigheten behövs.

Budgeten pekar på ett positivt kassaflöde och styrelsen bedömer att inga avgiftshöjningar behöver ske under 2015.

Flerårsöversikt

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	7 209	7 089	6 888	6 662
Resultat efter finansiella poster	tkr	-102	501	-2 426	-528
Soliditet	%	58,3	58,3	58,3	57,1

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	258 408
Årets resultat före förändring av yttre fond	-101 998
Årets avsättning till yttre fond	-483 549
Totalt	<u>-327 139</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-327 139
Totalt	<u>-327 139</u>

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 209 048	7 088 569
Övriga rörelseintäkter		5 772	138 054
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 214 820</u>	<u>7 226 623</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 355 574	-3 844 859
Personalkostnader	2	-219 807	-118 066
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 411 854	-301 173
Summa rörelsekostnader		<u>-4 987 235</u>	<u>-4 264 098</u>
Rörelseresultat		2 227 585	2 962 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 489	3 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 335 169	-2 464 694
Summa finansiella poster		<u>-2 329 680</u>	<u>-2 461 609</u>
Resultat efter finansiella poster		-102 095	500 916
Resultat före skatt		-102 095	500 916
Årets resultat		<u>-102 095</u>	<u>500 916</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	180 897 300	182 309 154
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>180 897 300</u>	<u>182 309 154</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>180 897 300</u>	<u>182 309 154</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 767	10 099
Övriga fordringar		92 088	200 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 484	273 469
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>360 339</u>	<u>483 700</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 406 837	2 046 517
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 406 837</u>	<u>2 046 517</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 767 176</u>	<u>2 530 217</u>
Summa tillgångar		<u>184 664 476</u>	<u>184 839 371</u>

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		90 877 951	90 877 951
Upplåtelseavgift		16 439 530	16 439 530
Fond för yttre underhåll		726 057	242 508
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>108 043 538</u>	<u>107 559 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-225 141	-242 508
Årets resultat		-102 095	500 916
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-327 236</u>	<u>258 408</u>
Summa eget kapital		<u>107 716 302</u>	<u>107 818 397</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	75 716 442	75 716 442
Summa långfristiga skulder		<u>75 716 442</u>	<u>75 716 442</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	11 313
Leverantörsskulder		330 157	469 542
Övriga skulder		-15 316	2 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		916 891	820 812
Summa kortfristiga skulder		<u>1 231 732</u>	<u>1 304 532</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>184 664 476</u>	<u>184 839 371</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Avskrivningar

Byggnader 84 år

Avskrivning på byggnad har tidigare varit progressiv men fr o m 2014 tillämpas linjär avskrivning.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Personal

	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>	<u>2013-01-01</u> <u>-2013-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	167 497	90 000
Sociala kostnader	52 310	28 066
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>219 807</u>	<u>118 066</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	183 838 730	183 838 730
Utgående anskaffningsvärden	183 838 730	183 838 730
Ingående avskrivningar	-1 529 576	-1 228 403
- Årets avskrivningar	-1 411 854	-301 173
Utgående avskrivningar	-2 941 430	-1 529 576
Redovisat värde	<u>180 897 300</u>	<u>182 309 154</u>

Not 4 Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 877 951	-	-	90 877 951
Upplåtelseavgifter	16 770 550	-	-	16 770 550
Ack kostnad för nyupplåtelse	-331 019	-	-	-331 019
Fond för yttre underhåll	242 508	483 550	-	726 058
Summa bundet eget kapital	107 559 990	483 550	0	108 043 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-242 508	17 367	500 916	-225 142
Årets resultat	500 916	-602 914	-500 916	-101 998
Summa fritt eget kapital	258 408	-585 547	0	-327 140
Summa eget kapital	107 818 398	-101 997	0	107 716 400

Reservering till fonder för yttre underhåll är redovisat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd som en omföring mellan fritt och bundet eget kapital (BFNAR 2003:4).

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	242 508	-
Årets avsättning enligt stadgar	483 550	483 550
Ianspråktagande för årets åtgärder	-	-241 041
Vid årets slut	<u>726 058</u>	<u>242 509</u>

Not 5 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SEB lån 25787609	1,600	2015-07-28	9 950 000	-	9 950 000
SEB lån 25787579	3,750	2015-06-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 25787625	3,040	2016-07-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 25787692	3,160	2017-09-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 7719019	3,820	2017-06-16	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 7719035	3,920	2020-06-17	10 000 000	-	10 000 000
SEB lån 34017492	1,540	rörligt	766 442	-	766 442
SEB lån 32175295	2,560	2020-07-28	15 000 000	-	15 000 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-	-	-
			<u>75 716 442</u>	<u>0</u>	<u>75 716 442</u>

Göteborg _____ - ____ - ____

Martin Lamkén

Tomas Wesley

Mia Adlercreutz

Olivia Arodell

Therese Persson

Marie Andreasson

Josef Zarhoud

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor Pwc