

Bostadsrättsföreningen Grimberget
Org nr 769610-1919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

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 Annedal 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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	160 000 000 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
Psykologmottagning, Sanner och Alborn	58 m2	2016-09-30
Psykologmottagning, MKL Competencia	58 m2	2016-02-29
Akuta ryggiouren	66 m2	2016-09-30

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:

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



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året:

Stort arbete har lagts ned på projektering inför trapphusrenoveringen. Samtliga lägenhetsdörrar och dörrar till allmänna utrymmen i föreningen kommer att bytas ut till säkerhetsdörrar. Nytt låssystem till lägenhetsdörrar införs och ett nytt passersystem till porten med "taggar" för inpassering och nya svarsenheter i varje lägenhet. Nytt system för tvättstugebokning införs, vilket är sammankopplat med husens övriga passersystem. Samtliga trapphus bredspacklas och målas om. Trapporna slipas, lagas och behandlas. Alla våningsplan får nya mattor.

Nya frekvensstyrda frånluftsfläktar blev installerade i alla hus, vilket påverkat elförbrukningen mycket positivt.

Återvinningsrummen har utökats och vi kan nu sortera de flesta fraktioner i föreningen.

Nytt klimatavtal med högre inomhustemperatur tecknat med Göteborg energi.

Efter räkenskapsåret:

Trapphusrenoveringen kommer att fortgå under 2016, slutbesiktning planerad till maj 2016.

Nytt torkaggregat installeras i torkrum i tvättstugan i 1A, då föregående aggregat var uttjänt.

Föreningen planerar att omvandla hyreslokalen i 3A till bostadsrätt.

Det är föreningens avsikt att även omvandla övriga två hyreslokaler till bostäder framgent, då hyresgästerna flyttar ut.

Föreningslokalen kommer att behöva fuktsaneras, på grund av tidigare felaktig behandling av väggar och golv.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	201
Antal tillkommande medlemmar	39
Antal avgående medlemmar	-40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	200
Under året har 26 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.	
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.	



Likviditet (tkr)

	2015 <u>Utfall</u>	2016 <u>Prognos</u>
Ingående balans likvida medel	3 406	4 868
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	7 277	7 155
Minskning fordringar	63	0
Minskning förutbetalda kostnader	34	0
Summa inbetalningar	7 374	7 155
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-5 748	-5 234
Minskning upplupna kostnader	-70	0
Ökning skulder	32	0
Periodiskt underhåll	-126	-5 500
Summa utbetalningar	-5 912	-10 734
	0	0
Förändring under året	1 462	-3 579
Utgående balans likvida medel	4 868	1 289
Avsättning till framtida underhåll uppgår till 564 000 kr enligt stadgar.		

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Bjälklag	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		
Lägenhetsdörrar, trapphus och passérsystem	2016		5 500 000

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Martin Lamkén	Ordförande
Mia Adlercreutz	Ledamot
Thomas Wesley	Ledamot
Terese Persson	Ledamot
Emil Löveryd	Ledamot
Therese Hjälmner	Ledamot
Maria Emanuelsson	Ledamot
Jonas Jönsson	Suppleant
Lasse Svantesson	Suppleant

Valberedning

Agneta Kullin	Sammanställande
Bo Johansson	

Revisorer

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor PwC
Hans Carlson	Ordinarie intern
Maj-Britt Olsbo	Suppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-12

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 1243 kr per lägenhet.

Kommentarer

Föreningen har kvar två stycken hyreslägenheter vilka är en tillgång för föreningen i framtiden då de kan upplåtas som bostadsrätter.
Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde under 2015 på 1 462 000 kr vilket täcker avsättningen för kommande underhåll.
Under 2016 kommer planerat underhåll på cirka 5 500 000 kr att belasta likviditeten. Styrelsen bedömer att åtgärderna ska kunna genomföras utan att ytterligare lån behöver tas upp.



Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	7 207	7 209	7 089	6 887
Resultat efter finansiella poster	tkr	-10	-102	501	-2 426
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		756	756	756	726
Lån/kvm bostadsrättsyta		8 890	8 890	8 890	9 340
Elkostnader/kvm totalyta		15	17	19	20
Vattenkostnader/kvm totalyta		26	25	25	22
Värmekostnad/kvm totalyta		174	158	166	166
Soliditet	%	58,3	58,3	58,3	57,1

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-327 138
Årets resultat före förändring av yttre fond	-9 778
Årets avsättning till yttre fond	-564 000
Anspråktagande av fond	126 389
Totalt	<u>-774 527</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-774 527
Totalt	<u>-774 527</u>



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 207 042	7 208 529
Övriga rörelseintäkter		70 259	6 291
Summa rörelseintäkter		<u>7 277 301</u>	<u>7 214 820</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 179 754	-3 138 986
Underhållskostnader	4	-126 389	-
Övriga externa kostnader	5	-236 235	-216 491
Personalkostnader	6	-143 618	-219 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 411 854	-1 411 854
Summa rörelsekostnader		<u>-5 097 850</u>	<u>-4 987 138</u>
Rörelseresultat		2 179 451	2 227 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		920	5 489
Räntekostnader		-2 190 149	-2 335 169
Summa finansiella poster		<u>-2 189 229</u>	<u>-2 329 680</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 778	-101 998
Resultat före skatt		-9 778	-101 998
Årets resultat		<u>-9 778</u>	<u>-101 998</u>



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	179 485 446	180 897 300
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		179 485 446	180 897 300
Summa anläggningstillgångar		179 485 446	180 897 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	33 756	112 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	229 207	263 483
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		262 963	376 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	4 868 226	3 406 837
<i>Summa kassa och bank</i>		4 868 226	3 406 837
Summa omsättningstillgångar		5 131 189	3 783 158
Summa tillgångar		184 616 635	184 680 458



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		90 877 951	90 877 951
Upplåtelseavgift		16 439 530	16 439 530
Fond för yttre underhåll		1 163 668	726 057
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>108 481 149</u>	<u>108 043 538</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-764 750	-225 141
Årets resultat		-9 778	-101 998
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-774 528</u>	<u>-327 139</u>
Summa eget kapital		<u>107 706 621</u>	<u>107 716 399</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	<u>75 716 442</u>	<u>75 716 442</u>
Summa långfristiga skulder		<u>75 716 442</u>	<u>75 716 442</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 218	-
Leverantörsskulder		303 022	330 060
Övriga skulder	14	42 606	666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	846 726	916 891
Summa kortfristiga skulder		<u>1 193 572</u>	<u>1 247 617</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>184 616 635</u>	<u>184 680 458</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	80 566 000	80 566 000
Summa ställda säkerheter	<u>80 566 000</u>	<u>80 566 000</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader

84 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	6 436 116	6 435 579
Hysesintäkter bostäder	146 375	146 376
Hysesintäkter lokaler	198 035	195 571
Hysesintäkter garage/p-platser	396 977	397 300
Hysesintäkter övriga	23 187	27 350
Hysesintäkter vatten	856	856
Hysesintäkter värme	5 496	5 496
Summa	<u>7 207 042</u>	<u>7 208 528</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	452 802	535 435
Reparationer	71 452	138 432
El	134 770	146 254
Uppvärmning	1 538 885	1 396 192
Vatten	231 332	224 670
Sophämtning	69 704	56 129
Övriga driftskostnader	680 809	641 875
Summa	3 179 754	3 138 987

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Underhåll invändigt	126 389	-
Summa	126 389	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsavgift	193 154	191 946
Övriga externa kostnader	43 081	24 545
Summa	236 235	216 491

Bostadsrättsföreningen Grimberget
769610-1919

12(16)

Not 6 Personal

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	109 998	167 497
Sociala kostnader	33 620	52 310
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	143 618	219 807

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 411 854	1 411 854
Summa	1 411 854	1 411 854

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
	—	—
Ingående anskaffningsvärden	183 838 730	183 838 730
Utgående anskaffningsvärde	183 838 730	183 838 730
Ingående avskrivningar	-2 941 430	-1 529 576
- Årets avskrivningar	-1 411 854	-1 411 854
Utgående avskrivningar	-4 353 284	-2 941 430
Redovisat värde	179 485 446	180 897 300

Bostadsrättsföreningen Grimberget
769610-1919

13(16)

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Hyres och avgiftsfordringar	-	4 767
Skattekonto	10 000	67 125
Skattefordran	23 756	24 964
Övriga fordringar	-	15 982
Summa	<u>33 756</u>	<u>112 838</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	162 875	161 603
Förutbetalda försäkringspremier	23 174	22 614
Förutbetald ränta	9 743	46 733
Förutbetald Kabel-TV	33 415	32 533
Summa	<u>229 207</u>	<u>263 483</u>

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Transaktionskonto	4 868 226	3 389 501
Placeringskonto	-	17 336
Summa	<u>4 868 226</u>	<u>3 406 837</u>



Not 12 Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämman	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 877 951	-	-	90 877 951
Upplåtelseavgifter	16 770 549	-	-	16 770 549
Ack kostnad för nyupplåtelse	-331 019	-	-	-331 019
Fond för yttre underhåll	726 057	437 611	-	1 163 668
Summa bundet eget kapital	108 043 538	437 611	0	108 481 149
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-225 141	-437 611	-101 998	-764 750
Årets resultat	-101 998	-9 778	101 998	-9 778
Summa fritt eget kapital	-327 139	-447 389	0	-774 528
Summa eget kapital	107 716 399	-9 778	0	107 706 621

2015-12-31

2014-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	726 057	242 508
Årets avsättning enligt stadgar	564 000	483 549
Ianspråktagande för årets åtgärder	-126 389	-
Vid årets slut	1 163 668	726 057

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SEB	%	-	-	-	-
Lån 25787609	0,780	2016-08-28	9 950 000	-	9 950 000
Lån 25787579	0,780	2016-08-28	10 000 000	-	10 000 000
Lån 25787625	3,040	2016-07-28	10 000 000	-	10 000 000
Lån 25787692	3,160	2017-09-28	10 000 000	-	10 000 000
Lån 7719019	3,820	2017-06-17	10 000 000	-	10 000 000
Lån 7719035	3,920	2020-06-17	10 000 000	-	10 000 000
Lån 34017492	0,590	2017-01-28	766 442	-	766 442
Lån 32175295	2,560	2020-07-28	15 000 000	-	15 000 000
Avgår nästa års amortering	-	-	-	-	-
			75 716 442	0	75 716 442

Not 14 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Momsredovisning	1 581	665
Arbetsgivaravgift	-	1
Övriga kortfristiga skulder	41 025	-
Summa	42 606	666

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	523 802	591 731
Löner och sociala avgifter	144 652	144 652
Fastighetsskötsel	5 485	-
El	7 162	14 163
Värme	3 057	-
Vatten	39 939	39 513
Sophämtning	4 629	7 832
Extern revisor	15 000	15 000
Räntekostnader	103 000	104 000
Summa	846 726	916 891



Göteborg 2016-04-04



Mia Adlercreutz

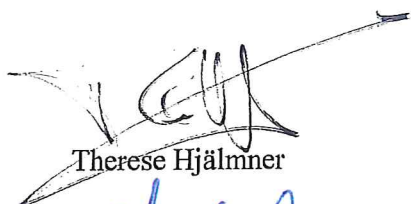


Thomas Wesley



Terese Persson

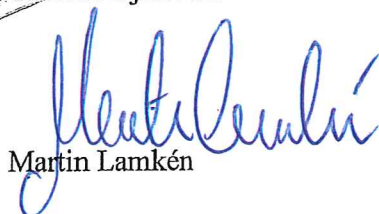
Emil Löveryd



Therese Hjältnér



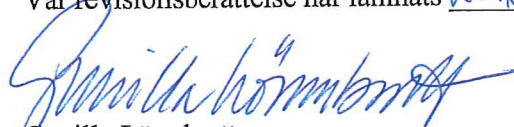
Maria Emanuelsson



Martin Lamkén



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-17.



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Hans Carlson
Ordinarie intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grimberget, org. nr 769610-1919

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grimberget för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grimberget för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2016-04-17


Hans Carlsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor