

Kallelse

till ordinarie föreningsstämma i

BRF GRIMBERGET

Datum: Tisdagen den 15:e maj 2018, fika från 18:00 stämman
börjar 18:30

Plats: Föreningslokalen, källarplan i 1B
Tag med denna kallelse samt årsredovisning till stämman

Dagordning:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - *Motion 1. Installation av solceller
 - *Motion 2. Installation av ladd-stationer för el-bilar
19. Avslutande

Välkomna!

Styrelsen, Brf Grimberget

Årsredovisning 2017

Brf Grimberget



FÖRENINGSTÄMMA – ÅRSREDOVISNING – FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE - REVISION

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där alla medlemmar kan utöva sitt inflytande. Varje år hålls en ordinarie föreningsstämma med en del fasta punkter enligt föreningens stadgar. Exempel på sådana punkter är att fastställa årsredovisningen, besluta om ansvarsfrihet för styrelsen för det år som gått, välja ny styrelse, revisor mm. Där tar man även upp frågor som medlemmarna begärt skall tas upp på stämman. Dessa punkter kallas motioner. Allt som man beslutar om finns upptaget i kallelsen inför stämman. Vid behov kan även extra föreningsstämmor hållas under året.

Årsredovisningen är en sammanställning över ett verksamhetsårs ekonomi. Den börjar med en **förvaltningsberättelse** som är styrelsens berättelse om året som gått. Den innehåller också ett förslag till hur årets och det ansamlade resultatet skall disponeras. Därpå följer resultaträkning, balansräkning samt noter som förklarar utvalda delar i resultat- och balansräkningen. **Revision** - efter att styrelsen avgivit årsredovisningen granskas den av den som valts till föreningens revisor. Granskning sker av både räkenskaper och styrelsens arbete. Revisorn tillstyrker eller avstyrker årsstämman att fastställa balans- och resultaträkning samt resultatdisposition och om styrelsen ska ges ansvarsfrihet.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under året. Om intäkterna överstiger kostnaderna blir det vinst och omvänt förlust. Intäkterna utgörs vanligtvis av **årsavgifter** för bostadsrättslägenheterna och **hyror** för eventuella lokaler, hyreslägenheter & p-platser. Kostnaderna är fler till antalet och delas in i olika grupper. **Övriga externa kostnader** innefattar: **Driftskostnader** som är löpande kostnader för fastighetens funktion ex.vis fastighetsskötsel, städning, värme, vatten osv, **Reparationer** som avser åtgärder av sådant som gått sönder utan att man kunnat förutse det. Det kan vara skador, driftstopp, skadegörelse, **Periodiskt underhåll** är planerat

underhåll av fastigheten och en koppling bör finnas till en **underhållsplan**. Genom underhållsplanen kan föreningens underhåll planeras på lång sikt och avsättningar göras i rätt omfattning. Det finns en direkt koppling mellan utfört underhåll och den fond för framtida underhåll som föreningen är skyldig att sätta av till enligt stadgarna. Genom att göra rätt avsättningar finns medel reserverade att ta i anspråk de år underhåll utförs. Dessa kostnader belastar årets resultat när de sker. **Avskrivningar** är en bokföringsmässig kostnad som fördelar anskaffningskostnaden av fastighet & inventarier över dess ekonomiska livslängd.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen. Tillgångarna klassificeras som anläggnings-tillgångar respektive omsättningstillgångar beroende på om de är avsedda för långvarigt bruk ex.vis fastigheten eller kortvarigt ex.vis hyres- och avgiftsfordringar. Motsvarande uppdelning finns på skuldsidan med långfristiga respektive kortfristiga skulder. Det egna kapitalet är det bokföringsmässiga värdet av medlemmarnas andel i föreningen. När föreningen bildades betalade medlemmarna in en insats

enligt den ekonomiska planen för sin lägenhet. För kvarvarande hyresrätter som senare säljes, bokförs vinsten (skillnaden mellan försäljningspriset och insatsen) som upplåtelseavgift. Det egna kapitalet delas in i fritt och bundet eget kapital. Det bundna egna kapitalet får inte delas ut till medlemmarna. Fonden för yttre underhåll ingår i det bundna egna kapitalet. Avsättning för yttre underhåll sker i enlighet med stadgar/underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen Grimberget
Org nr 769610-1919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Grimberget är ett privatbostadsföretag som 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 2017-10-24 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Annedal 6:15 i Göteborgs kommun vilken förvärvades år 2005-06-01. Fastigheten består av fyra punkthus med värdeår 1975. Byggnadens totalyta är 8 835 kvm fördelade på bostäder med 8 695 kvm varav en hyresrätt på 74 kvm samt lokaler med 66 kvm.

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	87 321 000 kr
Taxeringsvärde mark	133 523 000 kr

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	218 000 000 kr
Lokaler	2 844 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
63	63	24

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Akuta ryggjouren	66 m ²	2019-09-30

I föreningen finns även gemensamhetsutrymmen:
Föreningslokal ca 200 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen röstade igenom nya stadgar på två extrastämmor 2017-07-05 samt 2017-09-13. Föreningens lån har omförhandlats under året. Föreningens värmesystem har justerats då värmen varit väldigt ojämn i fastigheterna, samtliga radiatorer har fått nya ventiler och alla lägenheter har fått "Eco-Guard" installerat som styr värmen. De två hyreslokalerna i entréväningarna i 1A och 3A som tidigare sagts upp har blivit färdigställda och vidare sålda som bostadsrätter.

Ny energibesparande belysning installerad på samtliga vindar. Ny nödbelysning är installerad i samtliga trappuppgångar, vindar samt garage. Föreningslokalen har sanerats från fuktskada och återuppbyggt med högre standard. En av basturna är ombyggd till ett övernattningsrum fritt att hyra av föreningens medlemmar. Dräneringsarbete är upphandlat och påbörjat runt föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	203
Antal tillkommande medlemmar	33
Antal avgående medlemmar	29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	207

Under året har 21 överlåtelser och 1 upplåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2017 Utfall	2018 Prognos
Ingående balans likvida medel	5757	7607
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	7 138	7 156
Minskning kortfristiga fordringar	66	0
Såld lägenhet	2 200	0
Summa inbetalningar	9 404	7 156
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-6 929	-8 820
Minskning kortfristiga skulder	-17	0
Amortering lån	-608	0
Summa utbetalningar	-7 554	-8 820
Förändring under året	1 850	-1 664
Utgående balans likvida medel	7 607	5 943

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 564 036 kr enligt underhållsplan.

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift kr</u>
Bjälklag	2010		
Stomme och grund	1975/2017		
Stammar och värme	1975/2017	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		

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Martin Lamkén	Ordförande	
Therese Hjälmmner	Ledamot	
Elisabeth Smedberg	Ledamot	
Julia Cederbrant	Ledamot	Avgått 2017-06-07
Maria Emanuelsson	Ledamot	
Jonas Jönsson	Ledamot	
Ingrid Telléus	Ledamot	Avgått 2017-06-07
Lina Östholm	Suppleant	Ledamot 2017-07-05
Foad Eini	Suppleant	Ledamot 2017-07-05

Valberedning

Agneta Kulin	Sammanställande
Bo Johansson	

Revisorer

Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers
-------------------	----------------------	----------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2017-07-05 och 2017-09-13 för antagande av nya stadgar.



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 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen har kvar en hyreslägenhet vilket är en tillgång för föreningen i framtiden då den kan upplåtas som bostadsrätt.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	7 138	7 143	7 207	7 209
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 201	-5 031	-10	-102
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		754	748	756	756
Lån/kvm bostadsrättsyta		8 487	8 300	8 890	8 890
Elkostnader/kvm totalyta		15	15	15	17
Vattenkostnader/kvm totalyta		24	26	26	25
Värmekostnad/kvm totalyta		141	139	174	158
Soliditet	%	59,1	58,7	58,3	58,3

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u>	<u>Förändring</u>	<u>Disposition</u>	<u>Belopp vid</u>
	<u>årets ingång</u>	<u>under året</u>	<u>enl stämma</u>	<u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	92 191 544	607 551	-	92 799 095
Upplåtelseavgifter	20 866 956	1 592 449	-	22 459 405
Ack kostnad för nyupplåtelse	-331 019	-	-	-331 019
Fond för yttre underhåll	-	<u>564 036</u>	-	<u>564 036</u>
Summa bundet eget kapital	112 727 481	2 764 036	0	115 491 517
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	389 140	-564 036	-5 031 220	-5 206 116
Årets resultat	<u>-5 031 220</u>	<u>-1 200 813</u>	<u>5 031 220</u>	<u>-1 200 813</u>
Summa fritt eget kapital	-4 642 080	-1 764 849	0	-6 406 929
Summa eget kapital	108 085 401	999 187	0	109 084 588

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	-	1 163 668
Årets avsättning enligt underhållsplan	564 036	564 036
Ianspråktagande för årets åtgärder	-	-1 727 704
	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	<u>564 036</u>	<u>0</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-4 642 080
Årets resultat före förändring av yttre fond	-1 200 813
Årets avsättning till yttre fond	-564 036
	<hr/>
Totalt	<u>-6 406 929</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-6 406 929</u>
Totalt	-6 406 929



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 137 604	7 143 245
Övriga rörelseintäkter		282	6 890
Summa rörelseintäkter		<u>7 137 886</u>	<u>7 150 135</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 029 284	-3 531 419
Underhållskostnader	4	-995 440	-4 929 429
Övriga externa kostnader	5	-253 315	-335 167
Personalkostnader	6	-197 130	-144 186
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 411 854	-1 411 854
Summa rörelsekostnader		<u>-6 887 023</u>	<u>-10 352 055</u>
Rörelseresultat		250 863	-3 201 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		7	321
Räntekostnader		-1 451 683	-1 829 621
Summa finansiella poster		<u>-1 451 676</u>	<u>-1 829 300</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 200 813	-5 031 220
Resultat före skatt		-1 200 813	-5 031 220
Årets resultat		<u>-1 200 813</u>	<u>-5 031 220</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	176 661 738	178 073 592
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>176 661 738</u>	<u>178 073 592</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>176 661 738</u>	<u>178 073 592</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	20 388	97 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	235 520	224 524
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>255 908</u>	<u>321 916</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	7 607 427	5 756 547
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 607 427</u>	<u>5 756 547</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 863 335</u>	<u>6 078 463</u>
Summa tillgångar		<u>184 525 073</u>	<u>184 152 055</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		92 799 095	92 191 544
Upplåtelseavgift		22 128 386	20 535 937
Fond för yttre underhåll		564 036	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>115 491 517</u>	<u>112 727 481</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 206 116	389 140
Årets resultat		-1 200 813	-5 031 220
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 406 929</u>	<u>-4 642 080</u>
Summa eget kapital		<u>109 084 588</u>	<u>108 085 401</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	<u>73 794 891</u>	<u>74 402 442</u>
Summa långfristiga skulder		<u>73 794 891</u>	<u>74 402 442</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		789 986	672 590
Skatteskulder		6 151	-
Övriga skulder	13	-	43 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	849 457	947 691
Summa kortfristiga skulder		<u>1 645 594</u>	<u>1 664 212</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>184 525 073</u>	<u>184 152 055</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 84 år

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 553 465	6 465 306
Hysesintäkter bostäder	79 076	112 726
Hysesintäkter lokaler	97 424	153 308
Hysesintäkter garage/p-platser	383 350	384 450
Hysesintäkter övriga	24 289	26 230
Hysesintäkter vatten	-	175
Hysesintäkter värme	-	1 050
Summa	<u>7 137 604</u>	<u>7 143 245</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetskötsel	521 609	496 580
Reparationer	1 022 948	494 287
El	130 285	133 840
Uppvärmning	1 256 132	1 245 083
Vatten	210 974	235 921
Sophämtning	84 143	97 724
Kostnad för nyupplåtelse	86 000	137 000
Övriga driftskostnader	717 193	690 984
Summa	4 029 284	3 531 419

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Underhåll invändigt	60 631	4 923 540
Underhåll maskiner/installationer	880 784	5 889
Underhåll utvändigt	54 025	-
Summa	995 440	4 929 429

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	223 060	218 744
Övriga externa kostnader	30 255	116 423
Summa	253 315	335 167

Not 6 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	150 000	110 000
Sociala kostnader	47 130	34 186
	<hr/>	<hr/>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>197 130</u>	<u>144 186</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 411 854	1 411 854
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 411 854	1 411 854

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	183 838 730	183 838 730
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	183 838 730	183 838 730
	<hr/>	<hr/>
Ingående avskrivningar	-5 765 138	-4 353 284
- Årets avskrivningar	-1 411 854	-1 411 854
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-7 176 992	-5 765 138
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	176 661 738	178 073 592

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	20 388	17 381
Skattefordran	-	805
Övriga fordringar	-	79 206
Summa	<u>20 388</u>	<u>97 392</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	175 124	164 946
Förutbetalda försäkringspremier	25 804	25 571
Förutbetald Kabel-TV	34 592	34 007
Summa	<u>235 520</u>	<u>224 524</u>

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	7 607 427	5 756 547
Summa	<u>7 607 427</u>	<u>5 756 547</u>

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SEB	0,43 %	2018-08-28	9 402 442	-	9 402 442
SEB	0,43 %	2018-08-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB	1,49 %	2022-08-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB	0,45 %	2018-09-28	10 000 000	-	10 000 000
SEB	3,92 %	2020-06-17	10 000 000	-	10 000 000
SEB	1,30 %	2022-06-28	10 000 000	-607 551	9 392 449
SEB	2,56 %	2020-07-28	<u>15 000 000</u>	-	<u>15 000 000</u>
			74 402 442	-607 551	73 794 891

Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Momsredovisning	-	2 908
Övriga kortfristiga skulder	-	41 023
Summa	0	43 931

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	583 663	640 999
Löner och sociala avgifter	146 815	144 652
El	12 949	12 343
Vatten	35 175	38 919
Sophämtning	11 109	4 871
Reparationer	1 788	-
Extern revisor	18 000	18 000
Räntekostnader	26 626	86 397
Övriga upplupna kostnader	13 332	1 510
Summa	849 457	947 691

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

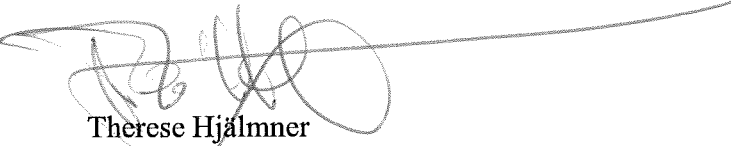
Dräneringsarbetet kring husen fortsätter och avslutas. Grön-ytorna runt husen får en uppräckning med nya planteringar.

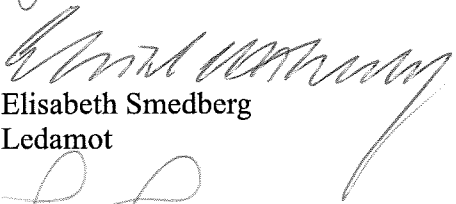
Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser


	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	<u>80 566 000</u>	<u>80 566 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>80 566 000</u>	<u>80 566 000</u>

Göteborg 2018-04-19

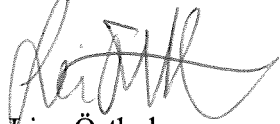

Martin Lamkén
Ordförande


Therese Hjälmmner
Ledamot


Elisabeth Smedberg
Ledamot


Maria Emanuelsson
Ledamot



Jonas Jönsson
Ledamot


Lina Östholm
Ledamot


Foad Eini
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grimberget för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grimberget för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

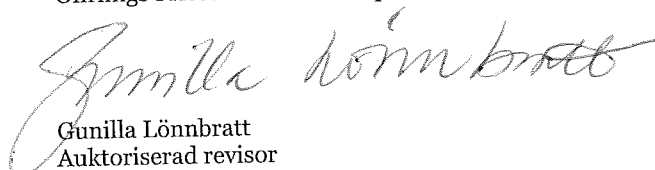
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag för 2018

Ordinarie ledamöter

Väljes på två år

Foad Eini

Omval

Maria Eriksson

Nyval

Ann Filipsson

Nyval

Väljes på ett år

Therese Hjälmmner

Sittande

Elisabeth Smedberg

Sittande

Magda Bengtsson

Nyval

Niklas Pettersson

Nyval

Suppleanter

Väljes på ett år

Julia Cederbrant

Nyval

Viktor Albinsson

Nyval

Revisor

Extern auktoriserad

Gunilla Lönnbratt

Väljes på ett år

PWC

Valberedning

Väljes på ett år

Martin Lamkén

Nyval

Maria Emanuelsson

Nyval

Motion 1

Ann Börjesson, Föreningsgatan 1B, lgh 304

Jag föreslår att vi satsar på solcellspaneler på taket (eller annan lämplig plats). I dag är det inte dyrt att installera mot vad det var för ca 4 år sedan samt att vi som bostadsrättsförening antagligen kan få statligt eller kommunalt (???) stöd för detta.

Min tanke är att solenergin kan riktas mot våra gemensamma utrymmen som ljuset i trapphusen, tvättstugan, garage mm. Eftersom vi har solfattiga vintrar tror jag även att det i dag går att lagra solenergi i behållare (batterier?). Om det skulle sina ska en omkoppling till Gbg Energi kunna göras.

Detta borde utredas. Allt för att inte tynga föreningens ekonomi, kan man göra en vinst bör man göra det.

Styrelsens svar:

Styrelsen lät Göteborg Energi göra en mindre utredning vad en installation av solceller skulle innebära för föreningen.

Sammanfattningsvis kostar en installation ca. 250 000kr, vilket innebär att vår förening inte gör någon förtjänst på det fören efter 20 år med vår elförbrukning (innan vi når break-even). Uppskattad livslängd på installationen är 25 år.

Det finns idag ingen lösning att lagra energin från solceller utan denna måste användas momentant. Göteborg Energi har tittat på vår energiförbrukning och ser att det är tvättstugorna som förbrukar mest el (till viss del hissarna och frånluftsfläktarna). Det går inte att utnyttja solcellsenergi till tvättstugorna på kvällar och regniga dagar (då solen inte skiner) och därför passar solceller oss mindre bra.

Vår förening behöver solceller som producerar 12KW för att möta topparna då tvättstugorna används.

Det finns idag ingen ekonomisk vinning i att installera solceller för vår Brf. Det är ett ganska stort projekt som kräver ett kontinuerligt underhåll.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår styrelsen att föreningen inte går vidare med installation av solceller.

Motion 2

Maria Larsson, Föreningsgatan 1B, lägenhet 344

Som boende i brf Grimberget går det i dag inte att ladda en elbil i garaget. Därför har jag som förslag att eluttag (alt. laddstation) installeras vid parkeringsplatserna i garaget.

Jag har tyvärr ingen kostnadsuppskattning för detta arbete.

Med vänlig hälsning
Maria

Styrelsens svar:

Styrelsen utredde efter förra stämman alternativ kring ladd-platser i garaget. Det fanns då inga enkla eller ekonomiskt försvarbara alternativ att installera.

Föreningen har och har haft väldigt många pågående projekt som tar tid och kostar föreningen mycket pengar. Då önskemålen om ladd-platser i garaget inte varit speciellt många från våra medlemmar föreslår styrelsen att ladd-platser inte installeras idag och att frågan åter kan utredas när det inte finns andra stora pågående projekt i föreningen.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

FULLMAKT

Jag är medlem i Brf _____

Med min namnteckning lämnar jag fullmakt till:

Namn: _____

att för min räkning utöva den mig tillkommande rösträtten vid ordinarie
föreningsstämma den ____ / ____ - 2018

_____ den ____ / ____ - 2018

Namn

Lgh nr _____

Adress

OBS! Fullmakten måste dateras.



