

ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Grimberget



Bostadsrättsföreningen Grimberget
Org nr 769610-1919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Grimberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Grimberget är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande 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 9 435 kvm fördelade på bostadsrätter med 8 695 kvm, en hyresrätt med 74 kvm samt lokaler om 66 kvm och 600 kvm förråd och garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok
63	63	24

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	119 648 606 kr
Anskaffningsvärde mark	64 190 124 kr

Taxeringsvärde byggnad	106 012 000 kr
Taxeringsvärde mark	171 872 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	275 000 000 kr
Lokaler	2 884 000 kr

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet
Akuta ryggjouren

Yta
66 kvm

Löptid
2020-09-30

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Foad Eini	Ordförande
Sandra Anlow	Sekreterare
Anders Larsson	Kassör
Julia Cederbrandt	Ledamot
Marcus Sundberg	Ledamot
Anna Henricsson	Ledamot
Helene Andersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Martin Lamkén	Sammanställande
Maria Emanuelson	

Revisorer

Gunilla Lönnbratt Auktoriserad revisor Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två läckage på avloppsstammar under året, båda är åtgärdade men har medfört höga kostnader. En avloppsstam i 3 A har relinats.

Ett läckage på en komponent i värmesystem medförde att vi fick tömma hela systemet på vatten. I och med detta installerades en permanent undertrycksavgasare som ska hjälpa oss att få mindre luft i vårt värmesystem framöver. En entreprenör gick även in i lägenheterna och avluftade samtliga radiatorer.

Energideklaration har genomförts. Vi har fått E i betyg. Energiåtgången i vår fastighet är i nivå med andra liknande fastigheter.

Vi har tecknat nytt avtal med Gbg Energi vilket har medfört sänkta kostnader.

Föreningen har ingått ett femårskontrakt med Sappa som kommer leverera bredband och TV till samtliga medlemmar. Detta till en allmän avgiftshöjning med 159 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	210
Antal tillkommande medlemmar	17
Antal avgående medlemmar	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	211

Under året har 11 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

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

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår en fastighetsavgift om 1 377 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningen har en god ekonomi och kommer ha en fortsatt god ekonomi genom nästa räkenskapsår. På grund av vattenläckor har vi haft stora oförutsedda kostnader. Styrelsen har för avsikt att under kommande år minimera risken av läckor i våra stammar genom renovering och investering.

Föreningen har införskaffat nya tvättmaskiner och torktumlare. Denna process kommer att fortsätta under nästa år tills alla gamla maskiner är utbytt.

Den låga reporäntan har bidragit till föreningens goda ekonomi. Vi har bundit två lån i år och planerar att binda två förfallande lån under sommaren 2020.

Styrelsen har omförhandlat avtalet med Göteborgs Energi och vi har ingått i ett nytt fördelaktigt treårigt kontrakt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 205	7 142	7 138	7 143
Resultat efter finansiella poster	-387	-3 308	-1 201	-5 031
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	749	756	754	748
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 027	8 296	8 487	8 300
Elkostnader/kvm totalyta	16	19	15	15
Vattenkostnader/kvm totalyta	23	20	24	26
Värmekostnad/kvm totalyta	140	142	141	139
Soliditet (%)	59,4	58,4	59,1	58,7

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	92 799 095			92 799 095
Upplåtelseavgifter	22 128 386			22 128 386
Fond för yttre underhåll	1 128 072	564 000		1 692 072
Summa bundet eget kapital	116 055 553	564 000		116 619 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 970 965	-564 000	-3 308 193	-10 843 158
Årets resultat	-3 308 193	-608 070	3 308 193	-608 070
Summa fritt eget kapital	-10 279 158	-1 172 070	0	-11 451 228
Summa eget kapital	105 776 395	-608 070	0	105 168 325

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	1 128 072	564 036
Årets avsättning enligt stadgar	564 000	564 036
Summa vid årets slut	1 692 072	1 128 072

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-10 279 158
Årets resultat före förändring av yttre fond	-387 070
Årets avsättning till yttre fond	-564 000

Summa -11 230 228

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning -11 230 228

Summa -11 230 228

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	7 205 302	7 141 548
Övriga rörelseintäkter		34 065	2 272
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 239 367	7 143 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 069 267	-3 433 425
Underhållskostnader	4	-382 395	-3 883 010
Övriga externa kostnader	5	-324 276	-321 958
Personalkostnader	6	-197 315	-197 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 411 854	-1 411 854
Summa rörelsekostnader		-6 385 106	-9 247 376
Rörelseresultat		854 261	-2 103 556
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 241 331	-1 204 637
Summa finansiella poster		-1 241 331	-1 204 637
Resultat efter finansiella poster		-387 070	-3 308 193
Resultat före skatt		-387 070	-3 308 193
Årets resultat		-387 070	-3 308 193

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	173 838 030	175 249 884
Summa materiella anläggningstillgångar		173 838 030	175 249 884
Summa anläggningstillgångar		173 838 030	175 249 884
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 250	0
Övriga fordringar	9	20 360	20 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	436 648	312 686
Summa kortfristiga fordringar		458 258	333 046
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 026 775	5 442 984
Summa kassa och bank		3 026 775	5 442 984
Summa omsättningstillgångar		3 485 033	5 776 030
Summa tillgångar		177 323 063	181 025 914

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 799 095	92 799 095
Upplåtelseavgifter		22 128 386	22 128 386
Fond för yttre underhåll		1 692 072	1 128 072
Summa bundet eget kapital		116 619 553	116 055 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 843 158	-6 970 965
Årets resultat		-387 070	-3 308 193
Summa fritt eget kapital		-11 230 228	-10 279 158
Summa eget kapital		105 389 325	105 776 395
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	45 392 449	73 794 891
Summa långfristiga skulder		45 392 449	73 794 891
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 000 000	0
Leverantörsskulder		741 664	592 017
Skatteskulder		18 481	9 407
Övriga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	781 144	853 205
Summa kortfristiga skulder		26 541 289	1 454 628
Summa eget kapital och skulder		177 323 063	181 025 914

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-387 070	-3 308 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 411 854	1 411 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 024 784	-1 896 339
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 250	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-123 962	-77 137
Förändring av leverantörsskulder		149 647	-197 969
Förändring av kortfristiga skulder		-62 986	7 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		986 233	-2 164 443
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 402 442	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 402 442	0
Årets kassaflöde		-2 416 209	-2 164 443
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 442 984	7 607 427
Likvida medel vid årets slut		3 026 775	5 442 984

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 84 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	6 571 179	6 575 146
Årsavgifter lokaler	79 498	77 732
Hyror bostäder	79 076	79 076
Hyror föreningslokal	66 000	0
Hyror garage och parkeringsplatser	385 000	383 225
	24 549	26 369
Summa	7 205 302	7 141 548

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	327 500	337 247
Fastighetsskötsel utöver avtal	31 924	26 136
Övrig fastighetsskötsel	139 998	211 535
Reparationer	762 988	416 524
Fastighetsel (elförbrukning/el+nät)	153 623	171 036
Fjärrvärme	1 292 370	1 270 629
Vatten	207 930	184 948
Sophämtning	136 390	102 445
Gaturenhallning	28 005	26 418
Fastighetsförsäkringar	75 582	54 770
Samfällighetsförening	212 625	228 150
Kabel-TV	142 870	139 984
Övriga fastighetskostnader	557 462	263 603
Summa	4 069 267	3 433 425

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll	382 395	3 883 010
Summa	382 395	3 883 010

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskatt	241 354	226 316
Konsultarvoden	61 031	80 350
Bankkostnader	8 176	6 922
Juridiska åtgärder	5 175	0
Medlems- och föreningsavgifter	8 540	8 370
Summa	324 276	321 958

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	47 315	47 130
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	197 315	197 130

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Avskrivning	1 411 854	1 411 854
Summa	1 411 854	1 411 854

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 838 730	183 838 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 838 730	183 838 730
Ingående avskrivningar	-8 588 846	-7 176 992
Årets avskrivningar	-1 411 854	-1 411 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 000 700	-8 588 846
Utgående redovisat värde	173 838 030	175 249 884
Bokfört värde mark	64 190 124	64 190 124

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	20 360	20 360
Summa	20 360	20 360

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	107 263	160 952
Förutbetalda försäkringspremier	39 060	27 330
Förutbetalda serviceavtal	254 113	89 063
Förutbetald Kabel-TV	36 212	35 341
Summa	436 648	312 686

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto	3 026 775	5 442 984
Summa	3 026 775	5 442 984

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,62	2021-10-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,30	2022-06-28	9 392 449	9 392 449
SEB	2,56			15 000 000
SEB	1,49	2022-08-28	10 000 000	10 000 000
SEB	0,95	2023-12-28	10 000 000	10 000 000
SEB	3,92			10 000 000
SEB	0,62	2021-10-28	6 000 000	9 402 442
Summa			45 392 449	73 794 891

Kortfristig del av långfristig skuld

25 000 000

Föreningen har ett lån på 15 000 000 kr med en ränta på 2,56 % som förfaller 2020-07-28.
Samt ett lån på 10 000 000 kr som förfaller 2020-06-17 med en ränta på 3,92 % Styrelsen har för avsikt att förhandla om bägge lånen inför förfallodagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	37 000	36 815
Upplupna räntekostnader	25 313	27 443
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	536 288	591 381
Upplupen kostnad el	12 900	15 938
Upplupen kostnad vatten	34 958	32 231
Upplupen kostnad sophämtning	6 466	12 135
Upplupet arvode för revision	18 219	18 625
Upplupna arvoden styrelsen	110 000	118 637
Summa	781 144	853 205

Not 14 Ställda säkerheter

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	80 566 000	80 566 000
Summa ställda säkerheter	80 566 000	80 566 000

Göteborg den

Foad Eini
Ordförande

Sandra Anlow
Ledamot

Anders Larsson
Ledamot

Julia Cederbrandt
Ledamot

Marcus Sundberg
Ledamot

Anna Henricsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor