

ÅRSREDOVISNING

2019

Brf Granen 1



KALLELSE till
Ordinarie Föreningsstämma
Bostadsrättsförening Granen 1 i Göteborg

Dag: 26 april 2020

Klockan: 13.00 (efter städdagen)

Plats: Tabeilu sushirestaurangen

DAGORDNING

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet och tillika vara rösträknare
- 5 Godkännande av dagordning
- 6 Fastställande av röstlängd och beslut om närvarorätt på stämman
- 7 Fråga om kallelse behörigen skett
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Fråga om arvoden åt styrelse, revisor, valberedning, etc.
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Ev. motioner
- 18 Övrig information från styrelsen
- 19 Avslutning

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 19/4, 2020 till Susanna Larsson, via e-mail: susanna.larsson@hotmail.com eller i Susanna brevlåda

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i Brf Granen 1 den 26/4, 2020

kommer (namn)

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 19/4, 2020 till Susanna Larsson, via svarstalongen eller mail till susanna.larsson@hotmail.com

Klipp här



OMBUDSFULLMAKT

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.

Innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Vem kan vara ombud?

- Maka/make till medlem
- Varaktigt närstående sammanboende med medlem
- Annan medlem i bostadsrättsföreningen

Medlem i bostadsrättsförening får vara ombud för **endast en annan medlem**.

Ombudsfullmakt till Brf Granen 1, i Göteborg

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2020

Ombudet är:

- Maka/make
- Närstående familjemedlem (förälder/barn)
- Annan medlem

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2020

Bostadsrättsinnehavare (namn & signatur)

Lägenhetsnummer

Org Nr: 716445-0475

Styrelsen för Granen 1 i Göteborg

Org.nr: 716445-0475

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Granen 1 kalenderåret 2019

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Granen 1 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

I styrelsens uppdrag ingår att förvalta fastigheten och planera dess underhåll, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Grundfakta om föreningen och fastigheten:

Föreningens fastighet Vasastaden 19:14 är byggt 1889 och består idag av 19 lägenheter på totalt 1 835 kvm och en lokal som är uthyrd på totalt 70 kvm. Föreningen bildades 1 mars 1993. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 68 684 TSEK, varav markvärdet utgör 43 336 TSEK. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsens största fokus varit att finansiera, planera och genomföra en relining av fastighetens avloppsstammar under sommaren. Det är det största projekt som föreningen gjort på flera år. Det genomfördes förhållande smärtfritt och med stort stöd och tålamod från medlemmarna. I samband med stamreoveringen byttes ett flertal kranar och ventiler, men vi passade även på att laga tvättstugegolvet och installera en ny källartoalett.

Tvättstugans är i stort behov av en uppfräschning och under våren pågick ett projekt att flytta den till källaren och utnyttja den nuvarande lokalen till en ny lägenhet. Vid en extrastämma den 27/2 fick styrelsen mandat driva detta vidare. Dock uppstod det förseningar pga finansproblem hos entreprenören och krångel i bygglovsprocessen, så vi beslöt att skjuta upp detta till efter stamreoveringen. Likaledes gjordes en OVK-genomgång under våren.

Under året har styrelsen anordnat två städdagar, då medlemmarna underhållit och vårdat de gemensamma utrymmena. Uppslutning på städdagarna har varit bra och erbjudit goda möjligheter för medlemmarna att lära känna varandra.

Föreningen har hjälp med den ekonomiska förvaltningen av HSB Göteborg.

Under 2019 var avgiften oförändrad.

Genom åren har fastigheten underhållits och förädlats enligt följande:

1981	Fastigheten "ROT" – renoverad
1995	Renovering av trapphus
1996	Yttre takmålning
	Trimning av fjärrvärme samt byte av varmvattenberedare
2000	Ny torktumlare och golvbeläggning i tvättstugan
	Byte av ytterdörrar/portar och porttelefonsystem
	Installation och byte av kodlås
2002–2004	Gårdsförsköning
2003	Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
1995–2004	Merparten av lägenheternas badrumsenheter renoverades utifrån GVK regler
2005	Nya informationstavlor i trapphusen.
2006	Bakgården har iordningställt
	Ny fjärrvärme och nya cirkulationspumpar
	Renovering av soprum
	Nya namnskyltar på lägenhetsdörrarna
	Brandsläckare har satts upp i varje trappuppgång
	Totalrenovering av butikslokal
2008	15 nya balkonger på innergården
2009	4 nya etagevåningar och 1 ny vindslägenhet byggda
	2 hissar nyinstallerade i uppgång A + C
	Nya vindsförråd
	Renovering fasad och balkonger mot KG-gatan
	Målning av tak hela fastigheten
	Målning av fasad mot bakgård
	Fönster målade och förstärkningskittade utvändigt
	Nyinstallation av 3 takfläktar
	Vindsplanet isolerat
	Nya gångstegar på tak samt nya snöskydd
	Ventilations-/regnskydd monterade på skorstenar
2011	Samtliga trapphus renoverade inkl ny belysningsarmatur
	Slip och putsning av golv i trapphus
	Renovering av fasadputs i portalen
2012	Fönsterrenovering i trapphus
	Renovering av butikslokal
2013	Flyttning av el-central
2016	Gemensamt bredband
	Utökad återvinning av avfall
2017	Målning av portal och soprum
	Spolning och filmning av avloppsstammar
2018	Installation av nytt kodlåssystem
	Algbekämpning av väggar på innegården
	Renovering ledstänger, service av tvättmaskiner samt byte av cirkulationspump
2019	Relining av avloppsstammar, klippning av häck, ny källartoilet

MEDLEMSINFORMATION

Styrelse och revisor

Susanna Larsson	ordförande
John Törning	vice ordförande
Cecilia Malmgren	kassör
Ulrika Kvarnhult	sekreterare
Oscar Österberg	ledamot
Kjell-Ove Glenhage	suppleant
Lars-Johan Bergwik	suppleant
Nils Olofsson	suppleant

Olle Boëthius	revisor
Ulla Kopp	revisorssuppleant

Klementina Österberg och Marcus Holmberg valdes till valberedning för stämman 2019.

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under året. Styrelsen och revisorn har inte erhållit något arvode.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2019. På stämman var 11 medlemslägenheter representerade.

Föreningen hade vid årets början 27 medlemmar, vilket var oförändrat vid årets slut.

Under året har en lägenhet överlåtits.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	902	898	900	860	859
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 287	156	58	14	59
Balansomslutning i tkr	14 587	14 394	14 223	14 650	14 629
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	420	420	420	420	420
Soliditet	65%	75%	74%	72%	72%
Räntekostnad kr/m ²	22	24	60	60	61
Belåning kr/m ²	2 562	1 775	1 775	2 011	2 011

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 310 574	0	0	5 310 574
Upplåtelseavgifter	4 817 619	0	0	4 817 619
Fond för yttre underhåll	206 025	144 625	0	350 650
S:a bundet eget kapital	10 334 218	144 625	0	10 478 843
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	248 734	11 417	0	260 152
Årets resultat	156 042	-156 042	-1 287 229	-1 287 229
S:a ansamlad vinst/förlust	404 777	-144 625	-1 287 229	-1 027 078
S:a eget kapital	10 738 995	0	-1 287 229	9 451 765

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat

Årets underhållskostnader har varit 1 476 075 kr.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor.

Balanserat resultat	260 152
Årets resultat	<u>-1 287 229</u>
	-1 027 077

Styrelsen föreslår följande disposition.

Avsättning underhållsfond	150 000
Uttag ur underhållsfonden	-500 650
Balanserat resultat	<u>-676 427</u>
	-1 027 077

För övriga upplysningar hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Granen 1 i Göteborg

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	901 749	897 557
Summa rörelseintäkter		901 749	897 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-509 352	-524 514
Underhållskostnader	Not 3	-1 476 075	-5 375
Övriga externa kostnader	Not 4	-47 042	-50 719
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-114 981	-114 981
Summa rörelsekostnader		-2 147 450	-695 589
Rörelseresultat		-1 245 701	201 968
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-41 528	-45 998
Summa finansiella poster		-41 528	-45 926
Årets resultat		-1 287 229	156 042

Granen 1 i Göteborg

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 351 091	13 460 091
Inventarier	Not 10	<u>47 851</u>	<u>53 832</u>
		13 398 942	13 513 923
Summa anläggningstillgångar		13 398 942	13 513 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 11	1 150 993	843 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>37 561</u>	<u>36 495</u>
		1 188 554	879 929
Summa omsättningstillgångar		1 188 554	879 929
Summa tillgångar		14 587 496	14 393 852

Granen 1 i Göteborg

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 128 193	10 128 193
Underhållsfond	350 650	206 025
	<u>10 478 843</u>	<u>10 334 218</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	260 152	248 734
Årets resultat	-1 287 229	156 042
	<u>-1 027 078</u>	<u>404 777</u>
Summa eget kapital	9 451 765	10 738 995
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13 4 883 324	3 383 324
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	28 720	57 080
Skatteskulder	3 609	1 419
Övriga kortfristiga skulder	Not 14 41 580	41 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>178 498</u>	<u>171 454</u>
	252 407	271 533
Summa skulder	5 135 731	3 654 857
Summa Eget kapital och skulder	14 587 496	14 393 852

Granen 1 i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 105 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Granen 1 i Göteborg

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	771 828	771 828
Hyror	87 696	85 428
Övriga intäkter	42 225	40 301
	901 749	897 557
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	3 442	4 847
Reparationer	102 707	67 384
El	28 016	25 787
Uppvärmning	173 940	177 620
Vatten	42 448	43 666
Sophämtning	34 729	34 885
Övriga avgifter	12 405	30 033
Förvaltningsarvoden	45 651	44 128
Övriga driftskostnader	66 014	96 164
	509 352	524 514
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	31 388	0
VVS	1 444 687	0
Byggnad utvändigt	0	5 375
	1 476 075	5 375
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	35 003	32 813
Övriga externa kostnader	12 039	17 906
	47 042	50 719
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	109 000	109 000
Inventarier	5 981	5 981
	114 981	114 981
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	0	72
	0	72
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	41 228	45 798
Övriga finansiella kostnader	300	200
	41 528	45 998
Not 8 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 287 229	156 042
Avsättning till underhållsfond	-150 000	-150 000
Disposition ur underhållsfond	500 650	5 375
Resultat efter underhållspåverkan	-936 579	11 417

Granen 1 i Göteborg

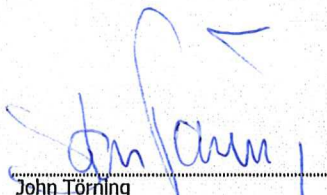
Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 9 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	12 881 475	12 881 475			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 881 475	12 881 475			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 437 632	-1 328 632			
Årets avskrivningar	-109 000	-109 000			
Utgående avskrivningar	-1 546 632	-1 437 632			
Bokfört värde byggnader	11 334 843	11 443 843			
Bokfört värde mark	2 016 248	2 016 248			
Bokfört värde byggnader och mark	13 351 091	13 460 091			
Taxeringsvärde för Vasastaden 19:14					
Byggnad - bostäder	24 800 000	21 200 000			
Byggnad - lokaler	548 000	489 000			
	25 348 000	21 689 000			
Mark - bostäder	43 000 000	31 000 000			
Mark - lokaler	336 000	252 000			
	43 336 000	31 252 000			
Taxeringsvärde totalt	68 684 000	52 941 000			
Not 10 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	59 813	0			
Årets investeringar	0	59 813			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 813	59 813			
Ingående avskrivningar	-5 981	0			
Årets avskrivningar	-5 981	-5 981			
Utgående avskrivningar	-11 962	-5 981			
Bokfört värde	47 851	53 832			
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 133 528	827 404			
Skattekonto	17 465	16 030			
	1 150 993	843 434			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	37 561	36 495			
	37 561	36 495			
Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36118881	1,07%	2020-03-28	3 383 324	0
SE-Banken Bolån	43399047	0,70%	2020-07-28	1 500 000	0
				4 883 324	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 883 324
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 883 324
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				5 859 000	5 859 000
Varav frigjorda				350 000	1 608 000

Granen 1 i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Ovriga kortfristiga skulder	41 580	41 580
	41 580	41 580
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	810	203
Ovriga upplupna kostnader	111 842	90 028
Förutbetalda hyror och avgifter	65 846	81 223
	178 498	171 454

Göteborg 15/3 2020


Cecilia Malmgren



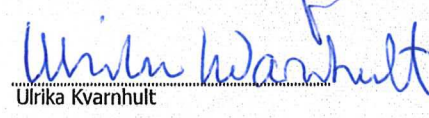
John Törning



Oskar Österberg



Susanna Larsson



Ulrika Kvarnhult

Revisionsberättelse har - - - avgivits beträffande denna årsredovisning



Olle Boethius

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Granen 1 i Göteborg
Organisationsnummer 716445-0475

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför **att** föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Göteborg 15.3

2020



Olle Boethius

Av föreningen vald revisor