

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Granaten nr 6

716408-8333

Räkenskapsåret

2018



SPM PS
M ED H

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granaten nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-24.

Förening

Föreningen Brf Granaten 6 har under året ägt och förvaltat fastigheten Heden 30:6 med gatuadress Skånegatan 25 och Tegnérgatan 21 i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har under året bestått av 28 bostadsrätter, en hyresrätt och tre uthyrda butiks- och kontorslokaler. Under året har ingen bostadsrätt bytt ägare, men en lokal har fått ny hyresgäst i och med att HiFi-klubben expanderat i fastigheten.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen vid årets utgång var 39 st.

Avgift

Avgiften till föreningen för bostadsrättsinnehavarna 2018 förblev oförändrad.

Reparationsfond

Avsättning till reparationsfonden har skett i enlighet med föreningens stadgar. Till stöd för styrelsens beslut vad gäller underhållsbehov finns en 20-årig underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvode

På föreningsstämman beslöts att den på föregående föreningsstämma tillfälliga arvodeshöjningen till styrelsen på 10 000 kr till sammanlagt 70 000 kr permanentas. Beloppet fördelas mellan ledamöter och suppleanter efter insats. Arvodet till revisorn är oförändrat 2 750 kr.

Förvaltning och administration

Under året har Opalen FastighetsFörvaltning AB skött om föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ingrid Andersson och den tekniska delen först av Anna Bolteus, vilken under året efterträts av Mehmet Yilmaz. Under året har fastighetsskötseln ändrats från Hagwalls Fastighetsservice till Opalen FastighetsFörvaltning AB. Trappstädningen har som tidigare skötts av W&C:s Städservice.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Handwritten signatures in blue ink, including "P.S." and other initials.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sensommaren genomfördes den årliga rondan av fastigheten, med närvarande representanter från Opalen, Hagwalls och styrelsen.

Arbetet med att åtgärda rökkanalerna är slutfört, och eldstäderna med sina fläktar fungerar tillfredställande och utan begränsningar.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att förbättra inomhusklimatet genom att ytterligare justera uppvärmningen samt samordna uppvärmningssystemet med ventilationssystemet. Kontrakt skrivet med CR Fastighetsteknik AB, vilka inlett arbetet med installation av styr- och regler teknik som samordnar ventilation och uppvärmning.

Offerter har under året inhämtats för installation av stigarventiler i värmesystemet samt justering av samtliga radiatorer, vilket skall ge jämnare inomhusklimat och bättre möjligheter att styra uppvärmningen.

Samtal förs även med Göteborg Energi beträffande dels den vid förra årsstämman beslutade övergången till ett centralt elabonnemang med bibehållande av separata elmätare, dels beträffande framtida utbyte av värmeväxlare i källaren samt möjligheten att eventuellt koppla till frånluftsvärmeåtervinning.

Som ett led i energibesparingen har även offert angående solcellsanläggning på taket inhämtats, och ansökan om energibidrag har inlämnats.

Samtliga glödlampor i gemensamma utrymmen samt utomhus är under året utbytta mot LED-lampor med bättre belysning och lägre energiåtgång som följd.

Helgen den 9-10 juni genomfördes årets vindsröjning med bokad container.

Under hösten byttes samtliga låskolvar till gemensamma utrymmen och nycklar delades ut till boende och berörda firmor. Extran Nycklar finns att köpa hos styrelsen.

Knappsatser på Tegnérsgatans port till gården monterad.

Föregående års takläcka är åtgärdad. Målningsbehov finns, och inhämtade offerter för komplett takmålning samt renovering av balkongerna på husets gatusidor har skjutits på ett år i förhoppning att få fördelaktigare pris. Samordning av de båda projekten skall ske.

Entrédörren på Tegnérsgatan har fått nya gångjärn samt dörrstängare och fungerar nu bättre.

Soprummets miljö har ytterligare förbättrats. Ny fläkt samt ozongenerator har monterats, sopkärnen rengjorda och kommer framöver att högtrycksspolas årligen.

Under året har styrelsen tagit beslutet att från och med 1/1 2019 skall vid alla renoveringar normen "Säkert vatten" uppfyllas.

Styrelsen har således under året fortsatt sitt långsiktiga kvalitets- miljö- och energibesparingsarbete. Ordföranden fortsätter påbörjade åtgärder med syfte att effektivisera energiomsättningen samt följa utvecklingen av bland annat solenergi och energilagring. Långsiktigt finns även ekonomiska fördelar för de boende att få här.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P-S" and "P-E".

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman 17 april 2018 bestått av fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Styrelse

Pär Stillberg	Ledamot (Ordförande)	Vald till 2020
Stefan Sönnergren	Ledamot (Vice ordförande)	Vald till 2019
Emelie Odell	Ledamot	Vald till 2020
Peter Hall	Ledamot (sekreterare)	Vald till 2019
Annika Malmer	Suppleant	Vald till 2019
Anna Ohlsson	Suppleant	Vald till 2020

Revisor

Föreningens förtroendevalda revisorer under året har varit Lars Davidson som revisor, omval 1 år, och Michael Lundgren som revisorssuppleant, omval 1 år.

Valberedning

Föreningens valberedning har under året bestått av Gunnel Billö som sammankallande, omvald, samt Barbro Bergström, omvald, och Olle Högberg, nyvald, som ledamöter.

Styrelsemöte

Under året har styrelsen haft tretton protokollförda möten samt flera arbetsmöten där förvaltare, tekniska rådgivare och fastighetsskötare varit närvarande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2018 på Black coffee Bar, Sten Sturegatan 25, Göteborg. Totalt närvarade 20 bostadsrättsinnehavare samt 2 ytterligare medlemmar.. Föreningens ordförande Pär Stillberg hälsade välkomna och presenterade året som gått och vad som väntade nästa år. Som ordförande för stämman valdes Pär Stillberg. Före stämman bjöd föreningen på räkmacka med dryck samt kaffe/te med tilltugg.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 748	1 739	1 745	1 739
Resultat efter finansiella poster	105	-1 374	-258	361
Lån per kvm tot yta kr	1 891	1 891	1 002	1 002
Kassalikviditet (%)	617	448	73	438
Årsavgift bostäder kronor/kvm	431	429	429	429

JM P.S.
M.O. S.D.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 948 320	4 070 730	1 630 192	2 337 029	-1 373 828	11 612 443
Ökning av upplåtelseavgift		51 950				51 950
Disposition av föregående års resultat:			193 842	-1 567 67 0	1 373 828	0
yttre reparationsfond			-1 000 00 0	1 000 000		0
Årets resultat					104 621	104 621
Belopp vid årets utgång	4 948 320	4 122 680	824 034	1 769 359	104 621	11 769 014

Reservering/ianspråktagande yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med
192 842 kr / 192 842 kr, /1000 000 kr / 0 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 769 359
årets vinst	104 621
	1 873 980

disponeras så att till yttre reparationsfond överföres	193 842 0
i ny räkning överföres	1 680 138
	1 873 980

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med
tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
PM, PS, and other illegible marks.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Föreningens intäkter	2	1 748 466	1 739 416
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 748 466	1 739 416
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-320 437	-1 651 236
Driftkostnader	4	-894 730	-907 570
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-42 427	-161 028
Personalkostnader	6	-93 956	-82 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-248 832	-272 147
Summa rörelsekostnader		-1 600 382	-3 074 488
Rörelseresultat		148 084	-1 335 072
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 463	-38 757
Summa finansiella poster		-43 463	-38 756
Resultat efter finansiella poster		104 621	-1 373 828
Resultat före skatt		104 621	-1 373 828
Årets resultat		104 621	-1 373 828

SM P.S.
pmo DJ

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 186 324	15 431 387
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	11 307	15 076
Summa materiella anläggningstillgångar		15 197 631	15 446 463
Summa anläggningstillgångar		15 197 631	15 446 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	7 711	2 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	62 293	52 079
Summa kortfristiga fordringar		70 004	54 501
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 187 349	1 858 490
Summa kassa och bank		2 187 349	1 858 490
Summa omsättningstillgångar		2 257 353	1 912 991
SUMMA TILLGÅNGAR		17 454 984	17 359 454

SMS P.S.
MEO

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 948 320	4 948 320
Upplåtelseavgifter		3 101 680	3 049 730
Kapitaltillskott		1 021 000	1 021 000
Fond för yttre underhåll		824 034	1 630 192
Summa bundet eget kapital		9 895 034	10 649 242

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 769 359	2 337 029
Årets resultat		104 621	-1 373 828
Summa fritt eget kapital		1 873 980	963 201
Summa eget kapital		11 769 014	11 612 443

Långfristiga skulder

Fastighetslån	12, 13	5 320 000	5 320 000
Summa långfristiga skulder		5 320 000	5 320 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		109 546	64 772
Skatteskulder		2 796	2 158
Övriga skulder	14	0	47 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	253 628	312 860
Summa kortfristiga skulder		365 970	427 011

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 454 984

17 359 454

SM P.S.
M O

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	0,39%
Fastighetsförbättringar	3,33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	61 526	61 526
Hysesintäkter lokaler	614 480	612 705
Avgift garage	3 744	3 744
Hysesintäkter p-böter	1 800	1 800
Årsavgifter bostäder	1 049 287	1 047 031
Kabel-TV / Internet	3 864	5 664
Ersättningar och intäkter	2 048	3 343
Fakturerade kostnader	11 717	3 603
	1 748 466	1 739 416

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	167 018	97 958
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	29 962	1 553 278
Reparation och underhåll lokaler	123 457	0
	320 437	1 651 236

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MEO", "SM", and "P.S.".

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	83 180	81 559
Besiktning / serviceavtal	28 994	22 362
Yttre skötsel snöröjning	9 675	42 698
Fastighetsel	46 406	50 869
Uppvärmning	342 447	341 170
Vatten	46 625	46 888
Sophämtning	37 669	35 822
Fastighetsförsäkring	32 181	25 953
Kabel-TV och internet	63 312	71 878
Arvode förvaltning	113 045	95 887
Fastighetskatt / fastighetsavgift	86 913	86 275
Övriga driftskostnader	4 283	6 209
	894 730	907 570

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	32 302	35 121
Övriga externa tjänster	10 125	125 907
	42 427	161 028

Not 6 Arvode styrelse

	2018	2017
Styrelsearvode	76 200	63 800
Revisionsarvode internt	2 750	2 750
Sociala kostnader	15 006	15 957
	93 956	82 507

Not 7 Avskrivningar

	2018	2017
Byggnad	30 000	30 000
Fastighetsförbättringar	124 841	124 841
Ventilationsprojekt	35 746	35 746
Hissprojekt	54 476	54 476
Inventarier	3 769	8 069
Porttelefonsystem	0	19 015
	248 832	272 147

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "P.S.", "SM", and "D".

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 624 867	7 624 867
Fastighetsförbättringar	3 745 221	3 745 221
Ventilationsprojekt	1 072 368	1 072 368
Hissprojekt	1 634 298	1 634 298
Mark	4 162 177	4 162 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 238 931	18 238 931
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 807 544	-2 562 481
Årets avskrivning byggnad	-30 000	-30 000
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-124 841	-124 841
Årets avskrivningar ventilationsprojekt enligt plan	-35 746	-35 746
Årets avskrivningar hissprojekt enligt plan	-54 476	-54 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 052 607	-2 807 544
Utgående redovisat värde	15 186 324	15 431 387

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Mangel	21 500	21 500
Porttelefonsystem	95 083	95 083
Utrustning nätverk	18 845	18 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 428	135 428
Ingående avskrivningar	-120 352	-93 268
Årets avskrivningar	-3 769	-27 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 121	-120 352
Utgående redovisat värde	11 307	15 076

SH
P.S.
PM
60

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 422	2 422
Momsfordran	5 289	0
	7 711	2 422

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	29 637	25 336
Förutbetald Kabel-TV / internet	12 649	16 906
Förutbetald kostnad Anticimex	5 273	5 087
Förutbetald kostnad SBC	4 850	4 750
Fastighetsskötsel Opalen	9 884	0
	62 293	52 079

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bolån	1,22	2019-03-21	2 820 000	2 820 000
SEB Bolån	0,79	2019-03-21	2 500 000	2 500 000
			5 320 000	5 320 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 350 000	5 350 000
	5 350 000	5 350 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	0	47 221
	0	47 221

SMI P.S.
PM 80

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	70 000	63 800
Upplupna sociala avgifter	15 500	15 500
Upplupna räntekostnader	1 955	1 148
Förskottsbetalda hyror / avgifter	108 794	146 833
Upplupna VA avgifter	11 490	11 137
Upplupna uppvärmningskostnader	49 675	46 159
Upplupna elavgifter	8 017	5 597
Upplupna renhållningsavgifter	6 159	5 994
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	-20 712	13 942
Beräknat arvode revisor	2 750	2 750
	253 628	312 860

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Målningsarbeten efter hissprojektet planeras. Diskussioner förs med lässmeder angående bästa sättet att förbättra inbrottskyddet, och detta arbete bör utföras före målningsarbetena. Därefter kommer bättringsmålning att utföras i båda trappuppgångarna.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg den 5/3 2019



Pär Stillberg



Stefan Sönnergren



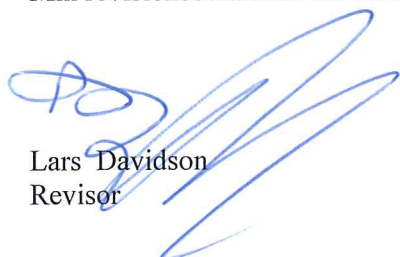
Emelie Odell



Peter Hall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 5/3 2019



Lars Davidson
Revisor

Revisionsberättelse 2018

Till Föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Granaten 6
Organisationsnummer 716408-8333

Undertecknad (utsedd revisor vid föreningstämman, BRF Granaten 6), avger härmed följande berättelse. Jag har granskat årsredovisning, räkenskaper, protokoll och andra handlingar som redovisar ekonomin och verksamheten vid BRF Granaten 6. Revisionen har inte gett anledning till anmärkning, varför jag tillstyrker att föreningsstämman beslutar att:

- fastställa resultat- och balansräkningen
- disponera vinsten enligt förslaget i förvalningsberättelsen
- bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet

Göteborg den

5 mars 2019


Lars Davidsson
Förtroendevald revisor