

Årsredovisning för
Brf Grinden 15
769601-7560

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Kassa och Bank	8
Upplysningar till resultaträkning	8-9
Upplysningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grinden 15, 769601-7560 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1996 övertog den 1:a juni 2007 fastigheten från Lars, Stig och Jan Berglöf. Under året har föreningen förvaltats av styrelsen. Föreningens firma är Brf Grinden 15.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelse har haft följande sammanfattning:

Ledamöter

Magnus Gustafson
Jacob Sternius
Jacob Sheik
Johan Forsberg
Sam Solten
Hans Nyrén

Suppleanter

Sittande styrelse saknar suppleanter.

Revisor

Jörgen Götehed

Styrelsen har haft 6 antal protokollförda sammanträden samt haft fortlöpande mindre möten och mejlkonversationer.

Valberedning

Valberedningen har representerats av Per Anders Lindgren. Styrelsen har också fått vetskap om att det finns ett par intressenter gällande styrelsearbete i föreningen.

Information om fastigheten

Föreningen är ansluten till organisationen Bostadsrätterna. Fastigheten innehåller 45 bostadslägenheter varav 44 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt, tre lokaler varav ett mindre garage (två ettårsavtal och ett treårsavtal). Föreningens belåning är fördelad på tre lån, samtliga med Handelsbanken som långivare. Årsavgiften har varit oförändrad under året. Valvet Förvaltning AB sköter den ekonomiska- och i vissa delar även den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Föreningens planerade underhåll

Balkonger (befintliga sedan lång tid tillbaka) Kronobergsgatan 17 kommer att renoveras under hösten 2016.

Underhållsplan för hela fastigheten kommer att uppdateras genom Valvets försorg under hösten 2016. OVK åtgärder skall påbörjas.

Gården ska fräschas upp - just nu ligger ett bygglov hos stadsbyggnadskontoret. Nytt cykelställ och mer grönska är målsättningen.

Grinden mellan gårdarna- påhålsningar obehöriga skall begränsas ytterligare

Tvättstugan skall målas och fräschas upp - nya maskiner finns på plats men bland annats väggar och tak behöver nya skikt

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Extrastämman, hölls den 19 januari, beslut om balkongbygge togs på stämman
- Styrelsen har närvarat vid överklagan om balkongbygge.
- Byggprojekt nya balkonger har inledd
- Rensat gamla låscylinrar som blockerat bokningstavlan i tvättstugan
- Flertalet försäljningar av lägenheter och nya medlemmar till föreningen
- Ny hemsida på plats 2015 , uppskattad av mäklare och säljare
- Balkongavgift har infört 1.5% av prisbasbelopp
- Trapphuset och gången till gård i 62:an har generöst bättringsmålats av Hans Nyren, boende i trappan.
- Fullständig tvätt och takmålning har utförts av alla tak i söderläge och bättringsmålning på övriga tak
- Beslut togs om att sänka avgiften 2016
- En av föreningens tidigare hyresrätter såldes. Köpesskilling 3 200 000

Medlemsinformation

Antal medlemmar per den 31/12-15 är 71 , per den 31/12-14 är 66.

Antal överlåtelse per den 31/12-15 är 10 , per den 31/12-14 är 4.

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 378	2 336	2 147	2 203	2 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	-481	-742	-300	-35	14
Soliditet*, %	89	88	86	82	80
Bostadsrättsyta	3 123	3 088	3 004	2 802	2 802
Total yta (bostäder och lokaler)	3 459	3 459	3 324	3 209	3 209
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	620	620	591	621	621
Lån / kvm bostadsrättsyta	3 134	3 174	4 194	5 211	5 211
Fastighetens belåningsgrad, %	15,01	15,03	19,94	24,74	24,74
Taxeringsvärde, tkr	65 194	65 194	63 179	59 020	59 020
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	82 937	79 737	79 737	74 167	69 487
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	54,80	54,80	57,02	55,18	55,18
Avskrivning / kvm total yta	197	197	112	62	62
Elkostnad / kvm total yta	13	13	12	14	14
Värmekostnad / kvm total yta	164	169	179	174	151
Vattenkostnad / kvm total yta	13	13	13	11	13

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-3 004 918
årets resultat	<u>-481 003</u>
Totalt	-3 485 921

Styrlesen föreslår följande behandling av föreningens resultat:

avsättning till yttre fond	189 537
balanseras i ny räkning	<u>-3 675 458</u>
Summa	-3 485 921

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	2 377 613	2 336 404
Summa rörelseintäkter		2 377 613	2 336 404
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	5	-1 501 216	-1 762 827
Övriga externa kostnader	6	-275 132	-188 097
Personalkostnader och arvoden	3	-105 136	-105 136
Av- och nedskrivningar	7	-681 796	-681 796
Summa rörelsekostnader		-2 563 280	-2 737 856
Rörelseresultat		-185 667	-401 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 613	62 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-315 949	-402 998
Summa finansiella poster		-295 336	-340 542
Resultat efter finansiella poster		-481 003	-741 994
Resultat före skatt		-481 003	-741 994
Årets resultat		-481 003	-741 994

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	83 964 707	84 646 503
Summa materiella anläggningstillgångar		83 964 707	84 646 503
Summa anläggningstillgångar		83 964 707	84 646 503
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 500	-
Övriga fordringar	8	1 888	1 762
Skattefordran		11 308	16 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 041	109 744
Summa kortfristiga fordringar		100 737	127 635
Kassa och bank	2		
Kassa och bank		7 758 593	3 333 932
Summa kassa och bank		7 758 593	3 333 932
Summa omsättningstillgångar		7 859 330	3 461 567
SUMMA TILLGÅNGAR		91 824 037	88 108 070

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
Medlemsavgifter		82 937 152	79 737 152
Balkongfond		1 032 994	-
Yttre fond		1 018 616	829 079
Summa bundet eget kapital		84 988 762	80 566 231
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 004 918	-2 073 387
Årets resultat		-481 003	-741 994
Summa ansamlad förlust		-3 485 921	-2 815 381
Summa eget kapital		81 502 841	77 750 850
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	9 788 750	9 800 000
Summa långfristiga skulder		9 788 750	9 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		101 842	222 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	430 604	335 136
Summa kortfristiga skulder		532 446	557 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 824 037	88 108 070

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	21 916 052	21 916 052
	21 916 052	21 916 052

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	10-50 %

Not 2 Kassa och Bank

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-481 003	-741 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	681 796	681 796
	<u>200 793</u>	<u>-60 198</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200 793	-60 198
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	26 898	-41 532
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-24 774	-123 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202 917	-224 733
Investeringsverksamheten		
Investering fastighetsförbättringar	-	-113 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-113 106
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-11 250	-2 800 000
Insatser / Upplåtelseavgifter	3 200 000	-
Balkongfond	1 032 994	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 221 744	-2 800 000
Årets kassaflöde	4 424 661	-3 137 839
Likvida medel vid årets början	3 333 932	6 471 771
Likvida medel vid årets slut	7 758 593	3 333 932

Upplysningar till resultaträkning

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Arvoden	<u>80 000</u>	<u>80 000</u>
	80 000	80 000
Sociala kostnader	<u>25 136</u>	<u>25 136</u>
	105 136	105 136

Föreningen har inga anställda.

Not 4 Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 917 792	1 914 491
Hysesintäkter, bostäder	75 588	89 196
Hysesintäkter, lokaler	306 074	277 296
Övriga intäkter	78 159	55 420
	2 377 613	2 336 403

Not 5 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	159 320	152 974
Reparationer	69 654	128 147
Underhåll	281 994	545 423
Taxebundna kostnader	854 083	806 350
Försäkring och tomträttsavgäld	44 639	47 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	91 526	82 904
	1 501 216	1 762 827

Not 6 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Administrationskostnader	49	-
Förvaltningskostnader	186 728	173 523
Övriga externa tjänster	57 732	2 841
Övriga externa kostnader	30 624	11 732
	275 133	188 096

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Byggnad</i>		
Anskaffningsvärde	39 923 422	39 923 422
	39 923 422	39 923 422
Ack avskrivningar byggnad enligt plan:	-1 397 319	-998 085
-Årets avskrivning enligt plan	-399 234	-399 234
	-1 796 553	-1 397 319
<i>Fastighetsförbättringar</i>		
Ack anskaffningsvärde	6 650 824	6 537 718
Årets anskaffning	-	113 106
	6 650 824	6 650 824
Ack avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan:	-453 847	-171 285
-Årets avskrivning enligt plan	-282 562	-282 562
	-736 409	-453 847

Mark	39 923 423	39 923 423
Redovisat värde vid årets slut	83 964 707	84 646 503

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	28 000 000	1 291 000	29 291 000
Mark	34 000 000	1 903 000	35 903 000
Summa	62 000 000	3 194 000	65 194 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	1 888	1 762
	1 888	1 762

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Försäkring	18 956	18 101
Förvaltning	33 279	33 279
SBC	5 250	5 250
Tele2	-	13 102
Ownit BredbandAB	13 959	13 959
Övrigt	12 597	26 053
	84 041	109 744

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balkong fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	73 797 229	5 939 923	1 032 994	829 079	-2 073 387	-741 994
Insatser/upplåtelseavgifter	896 361	2 303 639				
Avsättning till yttre fond				189 537		
Resultatdisposition					-931 531	741 994
Årets resultat						481 003
	74 693 590	8 243 562	1 032 994	1 018 616	-3 004 918	481 003

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Löptid	2014-12-31	Förändring	2015-12-31
Stadshypotek	1,15	2016-03-01	4 500 000	-11 250	4 488 750
Stadshypotek	3,58	2016-09-01	3 300 000	-	3 300 000
Stadshypotek	3,82	2017-06-30	2 000 000	-	2 000 000
			9 800 000	-11 250	9 788 750

6 500 000 mkr av lånen bedöms finnas kvar om fem år

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

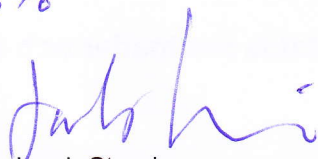
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet arvode	80 000	80 000
Upplupna sociala avgifter	25 136	25 136
Upplupna räntor	4 158	-
Förutbetalda hyror och avgifter	216 452	212 000
Värme	80 683	-
Vatten	-	2 000
El	4 416	-
Grovsopor	1 305	-
Revisionsarvode	17 000	16 000
Övrigt	1 454	-
	430 604	335 136

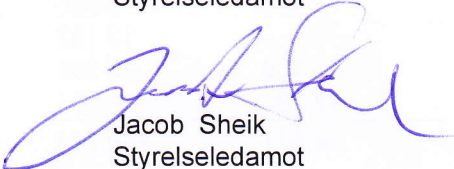
Underskrifter

Ort och datum

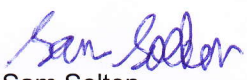
Göteborg 2016 05 16


Magnus Gustafson
Styrelseledamot


Jacob Sternius
Styrelseledamot


Jacob Sheik
Styrelseledamot


Johan Forsberg
Styrelseledamot


Sam Solten
Styrelseledamot


Hans Nyrén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jörgen Götehed
Extern revisor