



Årsredovisning
2016

Brf Garm
757200-6620

Årsredovisning 2016

BRF GARM
757200-6620

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1958-03-04.

Brf Garm är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vasastaden 31:2 på Övre Fogelbergsgatan 3, Göteborg.

Fastighetens areal	2 439 kvm.
Yta lägenheter och lokaler	3 629 kvm utgör lägenhetsyta och 41 kvm lokalyta.
Taxeringsvärde	97 000 000 kr.
Antal lägenheter	37.
Antal lokaler	En lokal i entréplanet rymmer styrelserum samt övernattningsrum för medlemmarnas gäster.
Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

FÖRENINGEN

Brf Garm bildades i december 1957. Fastigheten förvärvades med full äganderätt i januari 1958. Stadsplanen för området fastställdes 1958. På Brf Garms tomt uppfördes ett 12 våningar högt hus med postfunktionalistisk arkitektur, ritat av arkitekt Nils Einar Eriksson. Samtliga 30 lägenheter uppläts med bostadsrätt då huset stod färdigt för inflyttning i januari 1960. Entréplan och våning 1 innehöll kontorslokaler för uthyrning. Idag finns inga hyreslokaler.

Föreningens nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämman 2013-04-25.

Medlemmarna

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets början och slut 63. Det har under 2016 skett två överlåtelser, lägenheterna 1902 och 2201.

Bostadsrätterna

ANTAL	Lägenhets- nummer	YTA, kvm	RUM exkl. kök	ANDEL Procent yta	MÅNADSAVGIFT 2016
9	-01	143,6	5	3,95	5 144
10	-02	47,4	1,5	1,30	1 709
10	-03	117,7	5	3,24	4 242
1	2201	67,5	2	1,86	2 437
1	2101	163	6	4,49	5 875
1	1101	108	3	2,97	3 892
1	1102	110	3	3,03	3 931
1	1103	90	3	2,48	3 310
1	1001	52	1,5	1,43	1 872
1	1002	31	1	0,85	1 116
1	1003	66	2	1,82	2 376

Avgiften

Årsavgiften har höjts de tre senaste åren för att bidra till finansieringen av det omfattande ombyggnads- och renoveringsprojektet 2015/16 – en höjning med 10 procent 2015 och 5 procent vardera 2016 och 2017. Projektet är nu slutfört.

Lån

Föreningens lån uppgår till 15,5 milj kr. Lånen har tagits för att finansiera ombyggnaden av fastigheten. Lånen amorteras från och med 2017.

STYRELSE

Lena Andersson	ordförande
Bo Norming	vice ordförande
Kerstin Hedberg	kassör
Catarina Åkerblom	sekreterare
Gustaf Magnusson	ledamot
Christian Wingård	ledamot

Mikael Nädele	suppleanter
Timm Rehse	

Vid årsstämman 2017 löper mandattiden ut för ledamöterna Lena Andersson, Christian Wingård och Catarina Åkerblom samt suppleant Mikael Nädele.

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma – årsstämma – hölls 2016-05-18.

Föreningen har därutöver haft ett informationsmöte, 2016-11-23.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

REVISORER

Didier Schreiber	revisor
Urban Thorn	revisor

Annerita Olofsson-Jansson	suppleant
---------------------------	-----------

VALBEREDNING

Alice Brax

Martin Rosengren

Ann Wettergren Algell

AVTAL

Brf Garm är till övervägande del en egenförvaltande förening.

AVTAL	LEVERANTÖR
Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel och städning	TWL Bygg- och Serviceteknik AB
Trädgårdsskötsel	HSB Göteborg ek.för.
Klottersanering	Klotterjägarna AB
Biologiskt avfall, hushållsavfall	Renova Miljö AB
Återvinning	Renova Miljö AB
El	Göteborg Energi Din El AB
Värme	Göteborg Energi AB
Hisservice	Otis AB
Hissar, besiktning	Inspecta AB
Ventilation, service	Caverion AB
Kabel-TV och bredbandsnät	ComHem AB
Fönstertvätt	Vertikal Pro AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ombyggnad/reovering

Fastighetens omfattande reovering och ombyggnad har präglat livet i Garm även under gångna verksamhetsåret. Idag har vi emellertid en fastighet som är i skick som ny och som kommer att stå sig väl de närmaste femtio åren. Tak och fasad är helt reoverade, fönster bytta och balkongerna nya och utbyggda.

Detta är det största projekt en styrelse i Brf Garm haft att ansvara för. Tack vare tålmodiga och uppmuntrande medlemmar har det kunnat genomföras på ett positivt sätt.

Ombyggnaden har totalt kostat föreningen 17,1 miljoner, inklusive moms.

Det är mer än vad styrelsen kalkylerade med från början, då inte alla kostnader var helt tydliga. Så till exempel har projektet fördyrats med nära två miljoner genom den nödvändiga och oförutsedda saneringen av asbest i de innanförliggande fogarna runt fönstren och den mer än förväntat skadade fasaden. Samtidigt har styrelsen under arbetets gång kunnat komplettera projektet med några förbättringar som varit smidiga att genomföra under den tid entreprenören var på plats.

Dit hör t ex isoleringen av taket och ny belysning och eluttag på balkongerna samt vattensäkring på takterrassen. Dit hör även sidoprojektet med ombyggnaden av rökkanalerna, skorsten och rökgasfläktar.

Byggnationen har också varit drabbad av tidsförskjutningar som varit påfrestande både för styrelsen, som ansvarig, och boende.

I sammanfattning har upprustningen av fastigheten gett detta:

Taket

Takbeläggningen har bytts ut och ersatts med gummiduk (tålig vid belastning, beräknad hållbarhet cirka 50 år). Taket har även försetts med ny krönplåt. Ytterligare insatser har gjorts för att undvika fuktskador på taket och i anslutningen tak/fasad. Den oisolerade kallvinden har isolerats för bättre värmeållning.

Takterrassen har säkrats för läckage genom ny brunn och avrinning och ny golvbeläggning. Väggarna har putsats.

Skorsten

Skorsten med rökkanaler har byggts för rökgångarnas utsläpp och varje rökkanal försetts med rökgasfläkt. Varje lägenhet med öppen spis har därmed sin egen skorsten.

Fasaden

Fastighetens fasad har genomgått en total renovering. Arbetet blev mer omfattande än från början möjligt att avgöra. Bräckliga pilastrar (framför allt fastighetens hörn) har förstärkts och hela fasaden knackats så att all sprucken och lös puts kunnat tas bort, innan ny puts lagts på och slutlig putsmållning gjorts. Fasadens färg är så snarlik den ursprungliga som möjligt.

Fastighetens sockel har lagats och putsats liksom muren utefter entrésidan syd och väst.

Plåtpartierna

Fönsterpartierna har fått ny lackad plåt för bra hållbarhet och vackert åldrande. Utfackningsväggarna har försetts med ny isolering, för bättre komfort och energibesparing.

Fönstren

Samtliga fönster är nya – välisolerade fönster som stänger ute ljud och sparar energi. Inriktningen har varit att behålla Garms stora glasytor. Därför är de största fönsterpartierna fasta. Föreningen svarar för tvätt av de fasta fönsterpartierna två gånger om året. Fönstren har spaltventil för bättre friskluftsintag.

Fönsterbågarna har aluminium på utsidan och trä på insidan, som tidigare, och har monterats så lika tidigare "släta" infattning som möjligt.

Balkongerna

De mindre 02-lägenheterna har försetts med balkong. 01- och 03-lägenheternas nya balkonger har större yta än de tidigare. Balkongräcket är i lackad plåt lika fönsterpartierna och tidigare utformning. Samtliga balkonger har försetts med ny armatur och eluttag.

Övrigt

Entreprenör, totalentreprenad: Olofssons Bygg AB, Svenshögen.

Projektledare – ansvarig projektering och byggledning: Christer Stovell, Tellstedt i Göteborg AB.

Styrelsen antog entreprenör 2015-03-24. Projektet avslutades under hösten 2016, men några restuppgifter och återställande av arbetsområdet har dragit ut på tiden och avslutas först våren 2017.

Sophanteringen

Styrelsen presenterade vid medlemsmötet i november en förändring av sophanteringen med inriktningen en miljövänligare och mer tidsenlig sophantering. Sopnedkastet stängdes permanent 2016-12-01 och kärnen i soprummet kompletterades med nya fraktioner. Kärn för pappersförpackningar, plastförpackningar och metallförpackningar kompletterar de tidigare kärnen för restavfall, biologisk avfall/kompost, wellpapp och kartonger, tidningar och batterier/glödlampor/lysrör.

På sikt kan det bli nödvändigt med mer omfattande förändringar.

Årligt underhåll

Årligt underhåll enligt investerings- och underhållsplanen har genomförts under året.

HISTORISKT UNDERHÅLL

2014

Tappvattenstammarna renoverades genom relining.

2012

Entréplanets kontorslokaler byggdes om till tre mindre lägenheter samt övernattningsrum, styrelserum och nytt soprum.

Fastighetens infart fick ny asfaltbeläggning och vändplats. Främre trädgården gjordes om och utomhusbelysningen förstärktes.

2010

Huvudentrén och svalarna renoverades. Nytt lås- och passersystem installerades.

2009

Värmesystemets ventiler i källarplanet byttes.

2008

Avloppsstammarna renoverades genom relining.

Tvättstugorna renoverades i sin helhet liksom källargången.

2007

Hyseslokaler på plan 1 byggdes om till tre större lägenheter.

PLANERAT UNDERHÅLL

Närmast i underhållsplanen ligger:

Ventilationen:

- reglera fastighetens ventilation och åtgärda ventilationen i källarplanet.
- utreda lämpliga åtgärder för fastighetens fläktsystem.

Relining avloppsledningarna i källarplanet till fastighetsgränsen.

Hissarna – fortsatt underhåll eller byte.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 627	1 560	1 490	1 429
Resultat efter fin. poster	-744	-1 106	-1 600	1 429
Soliditet, %	49	56	97	97
Yttre fond	2 671	2 521	2 371	-
Taxeringsvärde	97 000	68 000	68 000	68 000
Bostadsyta, kvm	3 629	3 629	3 629	3 629
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	433	412	374	374
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 271	3 307	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	-	-	-
Belåningsgrad, %	51,87	55,59	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	7 970	-	-	7 970
Upplåtelseavgifter	7 988	-	-	7 988
Fond, yttre underhåll	2 521	-	150	2 671
Kapitaltillskott	2 015	-	40	2 055
Balanserat resultat	-3 435	-1 106	-150	-4 691
Årets resultat	-1 106	1 106	-744	-744
Eget kapital	15 953	0	-704	15 249

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 691
Årets resultat	<u>-744</u>
Totalt	-5 435

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	291
Balanseras i ny räkning	<u>-5 726</u>
	-5 435

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 627	1 549
Rörelseintäkter		138	12
Summa rörelseintäkter		1 764	1 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-1 322	-2 250
Övriga externa kostnader	6	-359	-150
Personalkostnader	7	-64	-52
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-619	-190
Summa rörelsekostnader		-2 364	-2 641
Rörelseresultat		-600	-1 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-148	-42
Summa finansiella poster		-144	-26
Resultat efter finansiella poster		-744	-1 106
Årets resultat		-744	-1 106

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	29 880	11 748
Pågående projekt		0	9 837
Summa materiella anläggningstillgångar		29 880	21 585
Summa anläggningstillgångar		29 880	21 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6	0
Övriga fordringar	10	15	23
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	58	32
Summa kortfristiga fordringar		79	55
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 160	6 779
Summa kassa och bank		1 160	6 779
Summa omsättningstillgångar		1 239	6 835
Summa tillgångar		31 118	28 420

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 013	17 973
Fond för yttre underhåll		2 671	2 521
Summa bundet eget kapital		20 684	20 494
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 691	-3 435
Årets resultat		-744	-1 106
Summa fritt eget kapital		-5 435	-4 541
Summa eget kapital		15 249	15 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	15 500	12 000
Summa långfristiga skulder		15 500	12 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		137	202
Skatteskulder		4	-3
Övriga kortfristiga skulder		2	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	227	253
Summa kortfristiga skulder		370	467
Summa eget kapital och skulder		31 118	28 420

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 - 2016-12-31
Likvida medel vid årets början	6 779
Resultat efter finansiella poster	-744
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	619
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-125
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-97
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-245
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-8 914
Kassaflöde från investeringar	-8 914
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	40
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	3 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 540
Årets kassaflöde	-5 619
Likvida medel vid årets slut	1 160

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Garm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:9, årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	6,32 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 268 SEK per lägenhet.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, p-platser	56	53
Årsavgifter, bostäder	1 571	1 496
Övriga intäkter	138	12
Summa	1 764	1 560

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	25	15
Snöskottning	7	19
Städning och fastighetsskötsel	159	104
Trädgårdsarbete	41	0
Övrigt	3	2
Summa	235	141

Not 3, Reparationer	2016	2015
Planerat underhåll	0	985
Reparationer	415	299
Summa	415	1 284

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	73	0
Sophämtning	38	41
Uppvärmning	310	518
Vatten	79	103
Summa	499	663

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Bredband	3	7
Fastighetsförsäkringar	45	40
Fastighetsskatt	75	46
Kabel-TV	49	48
Summa	172	141

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	16	0
Kameral förvaltning	78	70
Konsultkostnader	0	8
Revisionsarvoden	2	0
Övriga förvaltningskostnader	262	72
Summa	359	150

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	16	6
Styrelsearvoden	45	46
Övriga arvoden	4	0
Summa	64	52

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	147	42
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	148	42

Not 9, Byggnad och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 673	12 673
Årets inköp	18 751	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 425	12 673
Ingående ackumulerad avskrivning	-926	-736
Årets avskrivning	-619	-190
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 545	-926
Utgående restvärde enligt plan	29 880	11 748
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000	33 000
Taxeringsvärde mark	61 000	35 000
Summa	97 000	68 000

Not 10, Övriga fordringar	2016-12-31	2015-12-31
Skattefordringar	0	22
Skattekonto	15	-1
Övriga fordringar	0	2
Summa	15	23

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Bredband	1	0
Fastighetsskötsel	4	0
Försäkringspremier	16	14
Förvaltning	9	0
Kabel-TV	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	18
Summa	58	32

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
Handelsbanken	2018-06-30	1,2 %	6 500	
Handelsbanken	2020-12-01	1,69 %	5 500	
Handelsbanken	2019-04-30	1,25 %	1 000	
Handelsbanken	2017-03-13	1,05 %	1 000	
Stadshypotek	2017-03-21	1,15 %	1 500	
Låneinstitut				12 000
Summa			15 500	12 000

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
El	6	0
Fastighetsskötsel	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	143	72
Löner	0	35
Uppvärmning	51	0
Utgiftsräntor	2	0
Vatten	11	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	147
Summa	227	253

Not 14, Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 500	6 500
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Göteborg 170411
Ort och datum

Lena Andersson
Lena Andersson
Ordförande

Bo Norming
Bo Norming
Vice ordförande

Kerstin Hedberg
Kerstin Hedberg
Kassör

Catarina Åkerblom
Catarina Åkerblom
Sekreterare

Gustaf Magnusson
Gustaf Magnusson
Ledamot

Christian Wingård
Christian Wingård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-09

Didier Schreiber
Didier Schreiber
Revisor

Urban Thorn
Urban Thorn
Revisor

Revisionsberättelse bostadsrättsföreningen GARM i Göteborgs kommun.

Organisationsnr. 757200-6620

Undertecknade av Garm valda revisorer får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat styrelsens förvaltning och handlingar samt den ekonomiska redovisningen för verksamhetsåret 2016.

Det är styrelsen som har ansvar för föreningens förvaltning och bokföring. Vårt ansvar som revisorer är att uttala oss om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av styrelsens handlingar och redovisning för att kontrollera deras riktighet och kvalite`.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag. Vi anser att vår granskning ger oss en rimlig grund för våra uttalanden nedan.

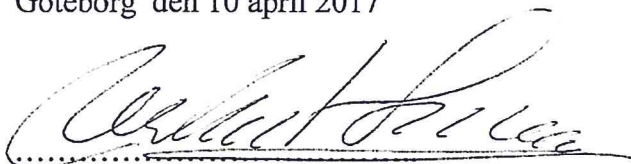
Den årsredovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningssed, därmed kan vi anse att de ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Styrelsen har i enlighet med vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller svensk lag.

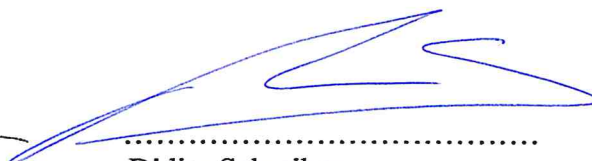
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med styrelsens förslag.

Fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2016.

Göteborg den 10 april 2017



Urban Thorn



Didier Schreiber