

# Årsredovisning 2018

**BRF GARM**  
757200-6620

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 2018-11-21.

#### Medlemmarna

Antalet medlemmar i föreningen var vid räkenskapsårets början 59 och vid dess slut 61. Det har under 2018 skett två överlåtelser, lägenheterna 1002 och 1902.



### Bostadsrätterna

ANTAL	Lägenhets- nummer	YTA, kvm	RUM exkl. kök	ANDEL Procent yta	MÅNADSAVGIFT 2018
9	-01	143,6	5	3,95	5 435
10	-02	47,4	1,5	1,30	1 794
10	-03	117,7	5	3,24	4 454
1	2201	67,5	2	1,86	2 559
1	2101	163	6	4,49	6 168
1	1101	108	3	2,97	4 087
1	1102	110	3	3,03	4 128
1	1103	90	3	2,48	3 475
1	1001	52	1,5	1,43	1 966
1	1002	31	1	0,85	1 172
1	1003	66	2	1,82	2 495

### 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. Parkeringsavgiften för föreningens P-platser har höjts från 500 Sek till 635 Sek / Månad

### Lån

Föreningens lån uppgår till 15,35 milj kr. Lånen har tagits för att finansiera ombyggnaden av fastigheten. Lånen amorteras från och med 2018.

### Styrelse

Bo Norming	ordförande
Mikael Nädele	vice ordförande
Kerstin Hedberg	kassör
Catarina Åkerblom	sekreterare
Gustaf Magnusson	ledamot
Timm Rehse	ledamot
Lena Sand	suppleanter
Gustaf Gulliksson	

Vid årsstämman 2019 löper mandattiden ut för ledamöterna Catarina Åkerblom, Mikael Nädele, Gustaf Gulliksson samt Timm Rehse.

### **Styrelsemöten**

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma – årsstämma – hölls 2018-05-24.

Föreningen har därutöver haft en extra stämma / informationsmöte, 2018-11-21.

### **Firmateckning**

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

### **Revisorer**

Karin Larsson	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.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighetsskötsel och städning	TWL Bygg- och Serviceteknik AB
Trädgårdsskötsel	HSB Göteborg ek.för.
Klotteranering	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	Ventilationskontroll Aeolus AB
Kabel-TV och bredbandsnät	ComHem AB
Fönstertvätt	Vertikal Pro AB

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Tvåårs garantibesiktning med anledning av renoveringen 2014-2016 har genomförts.

Styrelsen har antagit ny policy för hantering av personuppgifter enligt GDPR.

Föreningen har under 2018 uppdaterat stadgarna.

Garms webbplats har uppdaterats och förenklats.

En arbetsinsats för strukturering och digitalisering av föreningens arkiv har gjorts.

Brandsyn av fastigheten har gjorts. Brandskyddsåtgärder genom tätande av genomförningar har utförts.

Arbete med uppdatering av underhållsplan har inletts.

Upphandling av ny hissteknik har genomförts och skall värderas kommande år

### **Årligt underhåll**

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

### **Historiskt underhåll**

2018

2 st nya motorer till övre fläktrum samt utbyte av lager till fläktar.

1 st ny tvättmaskin har införskaffats till stora tvättstugan.

2015/17

Total fasadrenovering.

Nytt tak

Byte av fastighetens samtliga fönster.

Byte av samtliga balkonger samt montering av nya balkonger i fastighetens östra fasad.

Ny skorsten med separata rökfläktar till varje pipa

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:

Relining avloppsledningarna i källarplanet till fastighetsgränsen.

Hissarna – fortsatt underhåll eller byte.

Spolning av avloppsstammar.



### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 816	1 744	1 627	1 560
Resultat efter fin. poster	-320	-390	-744	-1 106
Soliditet, %	48	48	49	56
Yttre fond	3 253	2 962	2 671	2 521
Taxeringsvärde	97 000	97 000	97 000	68 000
Bostadsyta, kvm	3 631	3 631	3 629	3 629
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	454	454	433	412
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 227	4 269	4 271	3 307
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,37	1,07	-
Belåningsgrad, %	52,91	52,74	51,87	102,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	7 970	-	-	7 970
Upplåtelseavgifter	7 988	-	-	7 988
Fond, yttre underhåll	2 962	-	291	3 253
Direkt kapitaltillskott	2 055	-	-	2 055
Balanserat resultat	-5 726	-390	-291	-6 408
Årets resultat	-390	390	-320	-320
<b>Eget kapital</b>	<b>14 858</b>	<b>0</b>	<b>-320</b>	<b>14 538</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 408
Årets resultat	<u>-320</u>
Totalt	<u>-6 728</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	291
Balanseras i ny räkning	<u>-7 019</u>
	<u>-6 728</u>

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



## Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 816	1 744
Rörelseintäkter		22	40
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 838</b>	<b>1 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 291	-1 306
Övriga externa kostnader	7	-114	-118
Personalkostnader	8	-58	-57
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495	-495
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 957</b>	<b>-1 976</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119</b>	<b>-192</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-203	-212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200</b>	<b>-198</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-320</b>	<b>-390</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-320</b>	<b>-390</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	29 009	29 389
Maskiner och inventarier	11	38	43
Pågående projekt		0	111
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 047</b>	<b>29 542</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 047</b>	<b>29 542</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1	13
Övriga fordringar	12	16	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60	62
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77</b>	<b>89</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 235	1 164
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 235</b>	<b>1 164</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 312</b>	<b>1 253</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 359</b>	<b>30 795</b>



## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 013	18 013
Fond för yttre underhåll		3 253	2 962
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>21 266</i>	<i>20 975</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 408	-5 726
Årets resultat		-320	-390
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 728</i>	<i>-6 117</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>14 538</i>	<i>14 858</i>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	15 150	15 300
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>15 150</i>	<i>15 300</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		218	194
Skatteskulder		5	4
Övriga kortfristiga skulder		-5	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	252	239
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>670</i>	<i>637</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 359</b>	<b>30 795</b>

## Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 164</b>	<b>1 160</b>
Resultat efter finansiella poster	-320	-390
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	286
Årets avskrivningar	495	209
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>175</b>	<b>104</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13	-11
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34	67
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>221</b>	<b>161</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-157
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-157</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-150	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-150</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>71</b>	<b>4</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 235</b>	<b>1 164</b>



## Noter

### Not 1, 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:

Komponenter byggnad	35-120 år
Maskiner och inventarier	10 år

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

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	167	94
Årsavgifter, bostäder	1 649	1 649
Övriga intäkter	22	40
<b>Summa</b>	<b>1 838</b>	<b>1 783</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	93	51
Fastighetsskötsel	89	107
Snöskottning	29	29
Städning	48	31
Trädgårdsarbete	24	41
Övrigt	12	20
<b>Summa</b>	<b>294</b>	<b>278</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	212	289
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>289</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	90	72
Sophämtning	52	52
Uppvärmning	414	375
Vatten	71	69
<b>Summa</b>	<b>628</b>	<b>568</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bredband	7	8
Fastighetsförsäkringar	50	48
Fastighetsskatt	49	49
Kabel-TV	51	50
<b>Summa</b>	<b>157</b>	<b>154</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	1	13
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	38	36
Konsultkostnader	11	0
Revisionsarvoden	3	2
Övriga förvaltningskostnader	58	65
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>118</b>



<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	12	10
Styrelsearvoden	45	45
Övriga personalkostnader	1	2
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>57</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	203	212
<b>Summa</b>	<b>203</b>	<b>212</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	31 139	31 425
Årets inköp	111	-286
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>31 250</b>	<b>31 139</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 750	-1 545
Årets avskrivning	-490	-205
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 240</b>	<b>-1 750</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>29 009</b>	<b>29 389</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 000	36 000
Taxeringsvärde mark	61 000	61 000
<b>Summa</b>	<b>97 000</b>	<b>97 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	313	266
Inköp	0	46
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>313</b>	<b>313</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-270	-266
Avskrivningar	-5	-4
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-275</b>	<b>-270</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>38</b>	<b>43</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	16	15
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>15</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bredband	1	0
Fastighetsskötsel	4	4
Försäkringspremier	17	16
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	13	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	19
<b>Summa</b>	<b>60</b>	<b>62</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	2019-03-30	0,97 %	6 500	6 500
Handelsbanken	2020-12-01	1,69 %	5 350	5 500
Handelsbanken	2019-04-30	1,25 %	1 000	1 000
Handelsbanken	2019-03-13	1,05 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2019-03-21	1,05 %	1 500	1 500
<b>Summa</b>			<b>15 350</b>	<b>15 500</b>

Varav amorteras inom 12 månader 200

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	9	7
Förutbetalda avgifter/hyror	151	148
Uppvärmning	59	56
Utgiftsräntor	3	3
Vatten	19	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	8
<b>Summa</b>	<b>252</b>	<b>239</b>







## 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 2018.

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 kvalitet.

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 2018.

Göteborg ..... 24/3 ..... 2019



Urban Thorn



Karin Larsson