

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Garm
Org nr 757200-6620

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Brf Garm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning (§1 Brf Garms stadgar).

Föreningen och fastigheten

Brf Garm bildades i december 1957 och 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. Huset stod färdigt för inflyttning i januari 1960, då samtliga 30 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Plan 1 och entréplan innehöll då kontorslokaler för uthyrning.

Föreningen upplåter idag 37 lägenheter med bostadsrätt och har numera inga hyreslokaler.

Föreningens nuvarande stadgar antogs vid föreningsstämman 25 april 2013.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Vasastaden 31:2
Adress	Övre Fogelbergsgatan 3
Kommun	Göteborg
Förvärv	1958-01-10
Byggnadsår	1958-60. Inflyttning januari 1960
Fastighetens areal	2 439 kvm
Yta lägenheter och lokaler	3 629 kvm utgör lägenhetsyta och 41 kvm lokalyta
Taxeringsvärde	68 000 000 kr
Lån	12 milj 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.

Bostadsrätterna

Antal lägenheter	Lägenhetsnummer	Yta, kvm	Antal rum exkl kök	Andel. Procent yta	Månadsavgift, kr 2015
9	-01	143,6	5	3,95	4 929
10	-02	47,4	1,5	1,30	1 627
10	-03	117,7	5	3,24	4 040
1	2201	67,5	2	1,86	2 321
1	2101	163	6	4,49	5 595

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Garm
Org.nr. 757200-6620

1	1101	108	3	2,97	3 707
1	1102	110	3	3,03	3 744
1	1103	90	3	2,48	3 152
1	1001	52	1,5	1,43	1 783
1	1002	31	1	0,85	1 063
1	1003	66	2	1,82	2 263

Årsavgift

Årsavgiften höjdes 1 januari 2015 med 10 procent till följd av det omfattande ombyggnads- och renoveringsprojekt som genomförs 2015/16. Projektet finansieras med likvida medel, lån och höjning av månadsavgifterna.

I samband med att extra föreningsstämman 20 november 2014 fattade beslut om projektet aviserade styrelsen att projekt och framtida underhåll troligen kommer att kräva en avgiftshöjning om 25 procent de närmaste åren.

För 2016 har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 5 procent.

Avgift över tid – kr/kvm bostadsrättsyta

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
345	360	374	374	374	374	411	432

Lån

Vid stämman 141120 presenterade styrelsen en finansieringsplan för ombyggnads- och renoveringsprojektet som angav ett behov av lån om 12-14 milj kr. April 2016 har föreningen lån om 12 milj kr.

Förvaltning

Brf Garm är till övervägande del en egenförvaltande förening.

Avtal under 2014	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Nordic Life Förvaltning AB
Fastighetsskötsel och städning (inkl. snöröjning, yttre städning, klottersanering)	TWL Bygg- och Serviceteknik AB
Trädgårdsskötsel	HSB Göteborg ek.för.
Biologiskt avfall, hushållsavfall	Renova Miljö AB
Återvinning tidningar, wellpapp, kartong	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

Medlemsskifte

Under 2015 har 4 av föreningens lägenheter överlåtits och föreningen fått nya medlemmar – lägenhet 1001, 1003, 1301 och 2003.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lena Andersson	ledamot, ordförande
Kerstin Hedberg	ledamot, kassör
Bo Norming	ledamot, vice ordförande
Mikael Nädele	ledamot
Christian Wingård	ledamot
Catarina Åkerblom	ledamot, sekreterare
Gustaf Magnusson	suppleant
Timm Rehse	suppleant

Vid årsstämman 2016 löper mandattiden ut för ledamöterna Kerstin Hedberg, Bo Norming och Mikael Nädele samt suppleant Timm Rehse.

Styrelsen har under 2015 haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har haft 3 protokollförda stämmor:

Ordinarie föreningsstämma 15 juni.

Extra föreningsstämma 24 mars och 25 november.

Revisorer

Urban Thorn	Ordinarie
Didier Schreiber	Ordinarie
Annerita Olofsson-Jansson	Suppleant

Valberedning

Alice Brax, Martin Rosengren, Ann Wettergren Algell.

Väsentliga händelser 2015

Styrelsens arbete – och medlemmarnas boende – har under året präglats av fastighetens omfattande renoverings- och ombyggnadsprojekt som en extra stämma fattade beslut om den 20 november 2014. Renoveringen grundar sig i den reviderade underhållsplan som togs fram under 2014, där status för fasad, fönster och balkonger visade sig kräva renovering nära liggande i tid till varandra. Styrelsens bedömning var därför att ett helhetsgrepp för upprustning av den mer än femtioåriga fastigheten var att föredra. På så sätt skulle aktuella projekt kunna effektiviseras och genomföras på ett kvalitetsmässigt bättre sätt, genom en sammanhållen projektering och renovering/ombyggnad.

I sammanfattning omfattar projektet:

Taket	Den tekniska kontrollen visade att taket krävde mer åtgärder än beräknat, eftersom plåttaken hade sprickor och det inte var helt tätt runt nitar och fogar. Hela taket har nu bytts och försetts med gummiduk (tålig vid belastning, beräknad hållbarhet cirka 50 år). En
-------	---

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Garm
Org.nr. 757200-6620

del takluckor och ventiler har kunnat tas bort, vilket minimerar risken för läckor. Hela taket har försetts med ny krönplåt, och insatser har gjorts för att undvika fuktskador i anslutningen tak/fasad.

Beläggningsen på takterrassen byts mot ny gummiduk och väggarna putsas lika fasaden.

Den oisolerade kallvinden på högdelen har isolerats för bättre värmeållning. Isoleringssmatta har, av samma skäl, lagts in så långt möjligt i den trånga lågdelen. Väggen mellan taken har byggts om och förses med en utgång från hissmaskinrummet, vilket ger bättre tillgång till taket än tidigare lucka.

- Skorsten** Rökkanaler och skorsten har byggts för rökångarnas utsläpp – rökinsläppet i ventilationsrummet sätts igen. Kanalerna förses med rökgasfläktar. Därmed har varje lägenhet med öppen spis sin egen rökkanal, skorsten med självdrag. Ventilationen där regleras med rökgasfläkten. Innan detta arbete är slutfört får lägenheternas öppna spisar inte användas.
- Fasaden** Fastighetens fasad har genomgått en omfattande renovering. Bräckliga pilastrar (framför allt fastighetens hörn) har förstärkts, och hela fasaden har knackats, så att all lös puts kunnat tas bort. Skador i putsen och från rostade armeringsjärn har åtgärdats. Arbetet har varit betydligt mer omfattande än från början möjligt att avgöra, även om styrelsen räknade med att fasaden kunde vara en svag punkt. Den lagade fasaden har putsats i en kulör lika den ursprungliga. Motsvarande renovering av fasaden har inte gjorts förut. Tidigare har skador lagats underhand och putsmålning utförts vid ett par tillfällen. Elledningarna för utebelysningen och balkongarmaturerna har fällts in i fasaden. Slutligen ska fastighetens sockel rengöras, lagas och, om så krävs, målas. Källartrappans golv och steg renoveras. Det omfattande arbetet med tak och fasad har gett fastigheten ett gediget yttre skydd med mångårig hållbarhet.
- Plåtpartierna** Fönsterpartiernas plåtar har bytts till lackad plåt för bra hållbarhet och vackert åldrande. Utfackningsväggarna har försetts med ny isolering, för att ge bättre komfort i lägenheterna och spara energi. Ett stort antal fuktskadade regler har bytts.
- Fönstren** Samtliga fönster i lägenheterna har bytts. De största fönsterpartierna har gjorts fasta, vilket krävts för de allra största fönstren. Inriktningen har varit att behålla Garms stora glasytor och öka komforten med nya, välisolerade fönster som både stänger ute ljud och sparar energi. Utifrån den ventilationsanalys som gjorts i projektet har merparten fönster försetts med spaltventil för bättre friskluftsintag. Mer inluft krävs om det ska bli ett jämnt och bra luftflöde i fastigheten – och godkänd ventilationsbesiktning. Idag finns ett stort undertryck i flera lägenheter. Fönsterbågarna har aluminium på utsidan, mot fasaden, och trä på insidan. Anslutningen nytt fönster och karm/vägg har gjorts så lika tidigare "slåta" infattning som möjligt.

Balkongerna

En enhällig extra stämma beslöt den 24 mars 2015 om nybyggnad och utökning av balkongerna i Garm. Samtliga medlemmar i Brf Garm deltog i beslutet. Därmed tillgodosågs ett önskemål som varit uppe till diskussion vid flera tillfällen tidigare år. Beslutet föregicks av informationsmöten och diskussion och ett personligt ställnings- tagande från medlemmarnas sida till balkongförändringen.

Förändringen innebär att 02-lägenheterna försetts med balkong och att balkongytan utökats för 01- och 03-lägenheterna, en utökning som i princip motsvarar balkongytan för 02. Balkongernas djup har ökats med 20 cm jämfört med tidigare.

Det nya balkongräcket är i lackad plåt lika fönsterpartiernas och tidigare utformning. Räcket är lagstadgade 110 cm högt – plåt upp till 85 cm, så det blir så luftigt upptill som möjligt.

Fastighetens balkonger har försetts med nya armaturer och eluttag.

Tillskottet till lägenheterna, i form av ny/utökad balkongyta, har betalats av respektive bostadsrättshavare och är att se som ett kapitaltillskott från medlemmarna till föreningen. Kostnaden har varit 120 000 kr för ny balkong och 35 000 kr för utökad balkong. Projektledning, bygglov, byggnadsställningar och den del av balkongytan som motsvarar tidigare balkong ingår i ombyggnads- projektet och bekostas av föreningen.

Bygglov för balkongerna beviljades 141126.

Genomförande

Entreprenör, totalentreprenad: Olofssons Bygg AB, Svenshögen.

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

Styrelsen antog entreprenör 150324. Startmöte med Olofssons Bygg hölls 150416. Under våren sattes byggnadsställningar upp. Parallellt togs fönstermått på plats, vilket ledde till en del justeringar. Fasadens bärrighet gjorde också att fönstren inte kunde placeras lika tidigare, och undersökningen av fönsterfogarna visade på asbest innanför den yttersta fogen. En kostsam asbestsanering har krävts för alla fönsterfogar. Byggnadsarbetet inleddes därför inte riktigt förrän i augusti-september. Olofssons reviderade sin tidplan att gälla till och med januari ut.

Med tillkommande arbeten har tiden förlängts ytterligare av entreprenören, så att arbetet beräknas vara klart under maj 2016, inklusive avveckling – restuppgifter, demontering ställningar och återställande av arbetsområdet.

Sedan årsskiftet har ombyggnadsarbetet pågått i lägenheterna etapp 2, 01-lägenheterna, och fasaden för den delen av fastigheten. Etapp 1 avslutades i princip i slutet av mars 2016, då de flesta restuppgifterna i lägenheterna var klara och balkongerna besiktigade.

Ekonomiskt ligger projektet, med de många kvalitetsförbättringar som gjorts och de ej förutsägbara åtgärder som krävts, inom den ram föreningsstämman angett.

Övrigt

Säkra Badrum

Vid extra stämman i november 2013 ställde sig medlemmarna bakom styrelsens ambition om vattensäkerhet. De medlemmar som då, i enlighet med gjord besiktning, hade badrum med ursprunglig inredning (1960) eller badrum renoverade genom att nytt kakel lagts ovanpå ursprungligt golvmaterial, uppmanades av stämman att renovera sina badrum. Totalt fanns då 7 ursprungliga badrum och 4-5 badrum i övrigt som bedömdes riskfyllda. Under 2014 renoverades flera badrum. Under 2015 har ytterligare 2 riskfyllda badrum renoverats. Av de badrum som bedöms riskfyllda återstår i dagsläget 3-4, varav ett ursprungligt. Ett av dessa badrum renoveras våren 2016.

Styrelsen vill framhålla försäkringsbolagens krav på vattentäta våtrum samt att hemförsäkringen med största sannolikhet inte täcker en vattenskada i ett badrum där lägenhetsinnehavaren blivit informerad om bristerna.

Hissarna

Båda hissarnas frekvensomvandlare ersattes med nya kring årsskiftet 2014/15 och stora hissens motor har reparerats. Dessa oplanerade utgifter för hissarna har varit stora. Hissarna har vintern 2015/16 fortsatt att krångla och ytterligare åtgärder krävs. Styrelsen har därför låtit ta fram en flerårsplan för hissarnas underhåll.

Sophanteringen

Sophanteringen har varit extra svårskött under renoverings/ombyggnadsperioden 2015/16. Soprummet är trångt, fraktionerna få och delvis inkonsekventa sett till bruklig sopsortering. Riktlinjerna för sophanteringen följs inte heller alltid av medlemmarna. Det har blivit särskilt tydligt då det på grund av pågående byggnadsarbete varit problem att klara hämtning och tömning av sop- och återvinningskärl. Styrelsen har därför initialt börjat utforska möjligheterna att ekonomiskt och miljömässigt förbättra sophanteringen.

Trädgårdsskötseln

Brf Garm har från och med våren 2015 nytt avtal om trädgårdsskötsel – med HSB Göteborg – till en kostnad om 18 250 kr per år, inkl moms, vilket är betydligt lägre än tidigare avtal.

Årligt underhåll

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

Sammanställning större underhåll och investeringar 2015

Åtgärder	Kostnad 2015 kr inkl moms	Budget/Offert kr inkl moms
Renovering- Ombyggnadsprojektet:		<i>Stämman 14112:</i>
Kostnader enligt avtal Olofssons Bygg	8 525 003	12-14 mkr
Tilläggskostnader, oförutsägbara kostnader och kvalitetsförbättringar	1 228 101	exkl. medlemmarnas balkongkostnad
Projektledning, arkitektkostnader m m	712 124	
	<i>Summa:</i>	
	10 465 228	

	inkl. kostnad balkonger, 2 mkr	
Ombyggnad rökkanalerna ○ Återstår kommande kostnader för rökgasfläktar, installation och el- dragnig.	230 876	<i>Offert:</i> 251 500
Renovering hissarna	183 500	

Närmast kommande åtgärder

Renoverings/ombyggnadsprojektet 2015/2016 innebär att fastigheten går igenom och rustas upp så att den får ett yttre skalskydd motsvarande det vid nybyggnadsåret 1960. Flera kritiska punkter i underhållsplanen är därmed åtgärdade.

Närmast i underhållsplanen ligger

- Ventilationsfrågorna:
 - att reglera fastighetens ventilation så att föreningen får en godkänd OVK. Det kommer att göras så snart ombyggnadsprojektet är avslutat.
 - att åtgärda ventilationen i källarplanet.
 - att utreda lämpliga åtgärder för fastighetens fläktsystem.
- att undersöka och åtgärda fuktgenomslag i källarplanet och möjligheten till dränering. Det görs så snart ombyggnadsprojektet är avslutat.
- att utreda lämpliga åtgärder för hissarna.
- att relina avloppsledningarna i källarplanet till fastighetsgränsen.
- att ta fram plan och åtgärder för mer effektiv och hållbar sophantering.

Fastighetens status

Brf Garm har under senare år genomfört ett antal större renoveringar och projekt:

- Ombyggnad och renovering av tak, fasad, fönster, balkonger m m 2015/16 (redovisas ovan).
- Ombyggnad rökkanalerna 2015/16 (redovisas ovan).
- Tappvattenstammarna renoverades genom relining 2014.
- Entréplanets kontorslokaler byggdes om till lägenheter 2012. I entréplanet finns nu tre mindre bostadsrätter, ett upprustat cykelrum, kompletterande lägenhetsförråd, övernattningsrum, styrelserum samt soprum.
- Fastighetens infart rustades upp 2012. Infart och parkering asfalterades om och den stenlagda entréytan utökades för ge utrymme för vändplats. Främre trädgården gjordes om och fick skyddande häck, nya planteringar och plats för trädgårdsmöbler. Utomhusbelysningen förstärktes.
- Entrén, ute och inne, och svalarna renoverades 2010. Nytt lås- och passersystem installerades. Inre entrén gjordes rullstolsvänlig.
- Avloppsstammarna renoverades genom rörfodring (relining) 2008.
- Tvättstugor och källargång renoverades och rustades upp 2008, bland annat nytt golvmaterial och nytt kakel. Maskinutrustningen byts vid behov.
- Tidigare hyreslokaler på plan 1 byggdes 2007 om till tre större lägenheter – upplåtna som bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettomsättning	1 560 439	1 490 043	1 428 538	1 374 686
Resultat efter finansiella poster	-1 106 180	-1 599 700	284 774	108 551
Soliditet	56%	97%	97%	96%

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande medel

Balanserat resultat	-3 434 827
Årets resultat	<u>-1 106 180</u>
Totalt	<u>-4 541 007</u>

Disponeras för

Avsättning till underhållsfond	150 000
Balanseras i ny räkning	<u>-4 691 007</u>
Summa	-4 541 007

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

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Garm
Org.nr. 757200-6620

RESULTATRÄKNING		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
	Not		
<i>Rörelsens intäkter m.m.</i>			
Nettoomsättning	1	<u>1 560 439</u>	<u>1 490 043</u>
		1 560 439	1 490 043
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-2 252 041	-2 704 856
Övriga externa kostnader	3	-147 361	-199 113
Personalkostnader	4	-51 508	-42 608
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	<u>-189 758</u>	<u>-189 758</u>
		-2 640 668	-3 136 335
Rörelseresultat		-1 080 229	-1 646 292
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		15 661	46 592
Räntekostnader		<u>-41 612</u>	<u>0</u>
		-25 951	46 592
Resultat efter finansiella poster		-1 106 180	-1 599 700
Årets resultat		-1 106 180	-1 599 700

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Garm
Org.nr. 757200-6620

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 747 605	11 937 363
Pågående investering fastighet	7	9 837 404	0
Inventarier	8	0	0
		<u>21 585 009</u>	<u>11 937 363</u>
Summa anläggningstillgångar		21 585 009	11 937 363
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	24 245
Aktuell skattefordran		3 134	2 511
Övriga fordringar		23 332	31 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 578	30 711
		<u>60 044</u>	<u>89 069</u>
<i>Kassa och banker</i>			
Kassa och bank		<u>6 779 471</u>	<u>3 469 365</u>
		6 779 471	3 469 365
Summa omsättningstillgångar		6 839 515	3 558 434
SUMMA TILLGÅNGAR		28 424 524	15 495 797

BALANSRÄKNING	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>	9	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 972 834	15 957 834
Fond för yttre underhåll	2 521 199	2 371 199
	<u>20 494 033</u>	<u>18 329 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 434 827	-1 685 127
Årets resultat	-1 106 180	-1 599 700
	<u>-4 541 007</u>	<u>-3 284 827</u>
Summa eget kapital	15 953 026	15 044 206
<i>Långfristiga skulder</i>	10	
Skulder till kreditinstitut	12 000 000	0
Summa långfristiga skulder	<u>12 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	201 795	250 169
Övriga skulder	16 988	16 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 715	184 434
Summa kortfristiga skulder	<u>471 498</u>	<u>451 591</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28 424 524	15 495 797
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	6 500 000	0
	<u>6 500 000</u>	<u>0</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första gången enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Övergången till K3 har föranlett ändrade redovisningsprinciper avseende komponentavskrivningar på fastigheten.

Jämförelseåret har justerats så tillvida att avskrivning har gjorts av föreningens byggnad.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas beräknade livslängd.

Fastighet

Fastighet består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar mellan 40 och 150 år.

Inventarer

Inventarer skrivs av under 5 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Noter

Not 1

	2015	2014
Nettoomsättning		
Årsavgifter medlemmar	1 495 908	1 362 936
Hysesintäkter	52 750	66 850
Övriga intäkter	11 781	60 257
	<u>1 560 439</u>	<u>1 490 043</u>

Not 2

Driftskostnader	2015	2014
------------------------	------	------

Taxebundna kostnader

El	60 460	63 534
Fjärrvärme	457 982	427 146
Vatten	103 445	83 866
Renhållning	40 971	37 054
	<u>662 858</u>	<u>611 600</u>

Avtalskostnader service	185 988	178 242
Fastighetsförsäkringar	40 305	26 189
Bredband fastighet avtal	6 588	5 991
Reparation och underhåll el	13 642	0
Reparation och underhåll fasader	8 824	0
Övrig reparation	331 691	93 666
Avtal snö, klotter	24 398	0
Planerat underhåll, ventilation	8 159	94 850
Planerat underhåll, tak	86 708	0
Planerat underhåll, projektering	432 237	0
Planerat underhåll, balkonger	25 000	0
Planerat underhåll, fasader	148 776	251 586
Planerat underhåll, skorsten	230 876	0
Planerat underhåll, övrigt	0	1 397 703
	<u>1 543 192</u>	<u>2 048 227</u>

Fastighetsavgift	45 991	45 029
------------------	--------	--------

Summa driftskostnader	2 252 041	2 704 856
------------------------------	------------------	------------------

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Garm
Org.nr. 757200-6620

Not 3

Övriga externa kostnader	2015	2014
Bankkostnader	5 774	23 063
Ekonomisk förvaltning	70 272	67 500
Övriga	71 315	108 850
	<u>147 361</u>	<u>199 413</u>

Not 4

Personalkostnader	2015	2014
Arvode	45 500	36 600
Sociala avgifter	6 008	6 008
	<u>51 508</u>	<u>42 608</u>

Arvode avser styrelse och revisionsarvode.

Not 5

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	189 758	189 758
	<u>189 758</u>	<u>189 758</u>

Not 6

Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets ingång	<u>12 673 381</u>	<u>12 673 381</u>
Vid årets utgång	<u>12 673 381</u>	<u>12 673 381</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets ingång	736 018	546 260
Årets avskrivning	<u>189 758</u>	<u>189 758</u>
Vid årets utgång	<u>925 776</u>	<u>736 018</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 747 605	11 937 363

Not 6

Byggnader och mark, forts

Fördelning redovisat värde

Byggnad	11 084 151	11 273 909
Mark	<u>663 454</u>	<u>663 454</u>
	11 747 605	11 937 363

Taxeringsvärde

Byggnad	33 000 000	33 000 000
Mark	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
	68 000 000	68 000 000

Marknadsvärde förvaltningsfastighet

145 Mkr

145 Mkr

Marknadsvärdet har bedömts med utgångspunkt från ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 40 000 kronor.

Not 7

Pågående investering fastighet

2015-12-31

2014-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Vid årets ingång	0	0
Årets investering	<u>9 837 404</u>	<u>0</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 837 404	0

Not 8

Maskiner och inventarier

2015-12-31

2014-12-31

Akkumulerat anskaffningsvärde

Vid årets ingång	<u>266 491</u>	<u>266 491</u>
Vid årets utgång	266 491	266 491

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets ingång	<u>266 491</u>	<u>266 491</u>
Vid årets utgång	266 491	266 491

Redovisat värde vid årets slut

0

0

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Garm
Org.nr. 757200-6620

Not 9

Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>				Summa bundet kapital
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Kapital tillskott	Fond yttre underhåll	
Ingående balans 150101	7 970 017	7 987 817		2 371 199	18 329 033
Retroaktiv K3 tillämpning					0
Justerad IB	7 970 017	7 987 817	0	2 371 199	18 329 033
Kapitaltillskott			2 015 000		2 015 000
Avsättning U-hållsfond				150 000	150 000
Resultatdisposition					0
Årets resultat					0
Utgående balans 151231	7 970 017	7 987 817	2 015 000	2 521 199	20 494 033

	<i>Fritt eget kapital</i>		
	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt kapital
Ingående balans 150101	-1 685 127	-1 409 942	-3 095 069
Retroaktiv K3 tillämpning		-189 758	-189 758
Justerad IB	-1 685 127	-1 599 700	-3 284 827
Kapitaltillskott			
Avsättning U-hållsfond	-150 000		-150 000
Resultatdisposition	-1 599 700	1 599 700	0
Årets resultat		-1 106 180	-1 106 180
Utgående balans 151231	-3 434 827	-1 106 180	-4 541 007

Not 10

Långfristiga lån

Amorteras inom 1-5 år

	2015-12-31	2014-12-31
	12 000 000	0

Lånen löper med fast ränt om mellan 1,2-1,7 %.

Not 11

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna arvoden	34 520	25 620
Upplupna driftskostnader	105 237	106 317
Förutbetalda årsavgifter	41 406	50 717
Övriga upplupna kostnader	67 595	0
	248 758	182 654

Göteborg den 13 Maj 2016

 

Lena Andersson
Ordförande

Kerstin Hedberg
Kassör



Bo Norming
Vice ordförande

 

Mikael Nädele
Ledamot

Chrstian Wingård
Ledamot



Catarina Åkerblom
Sekreterare



Gustaf Magnusson
Suppleant



Timm Rehse
Suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 Maj 2016

 

Urban Thorn

Didier Schreiber

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 2015.

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 2015.

Göteborg

17 maj 2016

Urban Thorn

Didier Schreiber