

ÅRSREDOVISNING
BRF GARM 2014



Årsredovisning

räkenskapsåret 2014

Bostadsrättsföreningen Garm

Brf GARM
Övre Fogelbergsgatan 3
411 28 Göteborg

Organisationsnummer 757200-6620

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Garm

lämnar härmed till föreningsstämman
den 15 juni 2015

Årsredovisning
för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2014

Göteborg 19 maj 2015


Lena Anderson



Kerstin Hedberg


Bo Norming


Mikael Nädele


Peter Zachau


Christian Wingård


Adam Wladis

Vi revisorer har lämnat vår revisionsberättelse den 2015-05-26


Katarina Suter


Urban Thorn

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. Fastigheten förvärvades med full äganderätt i januari 1958. Stadsplanen för området fastställdes samma år. På tomten uppfördes ett 12 våningar högt hus i postfunktionalistisk arkitektur – ritat av arkitekt Nils-Einar Eriksson. Det stod färdigt för inflyttning i januari 1960, då samtliga 30 lägenheter uppläts med bostadsrätt. Plan 1 och 2 innehöll då kontorslokaler.

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	Inga lån
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
9	-01	143,6	5	3,95	4 481 kr
10	-02	47,4	1,5	1,30	1 479 kr
10	-03	117,7	5	3,24	3 673 kr
1	2201	67,5	2	1,86	2 110 kr
1	2101	163	6	4,49	5 086 kr
1	1101	108	3	2,97	3 370 kr
1	1102	110	3	3,03	3 404 kr

1	1103	90	3	2,48	2 865 kr
1	1001	52	1,5	1,43	1 621 kr
1	1002	31	1	0,85	966 kr
1	1003	66	2	1,82	2 057 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
Garantiskötsel nya träd, buskar, planteringar	Kålltorp Trädgård AB (2-årig garanti till och med 2014)
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
Passersystem, portlås	Swanssons Telemekanik AB (5-årig garanti till och med juni 2015)
Kabel-TV och bredbandsnät	Com Hem AB

Medlemsskifte

Under 2014 har 4 av föreningens lägenheter överlåtits och föreningen fått nya medlemmar- lägenhet 1601, 1203, 1201 och 1003.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Lena Anderson	ledamot, ordförande
Åsa Gotvik-Pettersson	ledamot, lämnade styrelsen 141014
Kerstin Hedberg	ledamot, kassör
Bo Norming	ledamot, vice ordförande
Mikael Nädele	Ledamot
Peter Zachau	Ledamot
Christian Wingård	suppleant, ordinarie ledamot från 141014
Adam Wladis	Suppleant

Vid kommande årsstämma löper mandattiden ut för följande ledamöter:

Lena Anderson, Peter Zachau och Adam Wladis samt Åsa Gotvik-Pettersson mandat.

Styrelsen har under 2014 haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har haft 2 stämmor:

Ordinarie föreningsstämma 22 maj.
Extra föreningsstämma 20 november.

Revisorer

Katarina Suter	ordinarie
Urban Thorn	ordinarie
Annerita Olofsson-Jansson	suppleant

Valberedning

Gunilla Eek, Bo Johansson, Ann Wettergren Algell.

Väsentliga händelser 2014

Styrelsens arbete under året har präglats av ett större renoveringsprojekt – reliningen av tappvattenstammarna – och insatser för att förbättra ventilationen och vattensäkerheten i fastigheten. Översynen av det planerade underhållet och inte minst förberedelserna för den mer omfattande renovering av fastigheten som genomförs 2015 har också tagit stor del av styrelsens tid.

Tappvattenstammarna

Renoveringen av tappvattenstammarna genomfördes genom relining (kiselbeläggning) av de fem tappvattenstammarna och samtliga ledningar fram till ny avstängningsventil (ballofix) i kök, badrum och toaletttrum. Avstängningsventilen utgör idag gräns för föreningens respektive medlemmens ansvar då det gäller tappvattenledningarna.

I källarplanet drogs nya ledningar (kopparrör, isolerade) från vattenmätare och pannrum till respektive stamventil. Det betyder att alla vattenledningar fram till respektive stam är nya samt att den asbest som fanns i tidigare isolering är borta och sanerad.

Varmvattencirkulationen förändrades så att den nu går i en och samma stamledning – rör i rör.

Entreprenör: HWQ Relining Systems AB, Solna.

Projektledare: LL VVS-konsult, Hisings Backa.

Som helhet flöt arbetet smidigt och samarbetet med HWQ:s medarbetare var gott, trots det ingrepp i boendes vardag som projektet innebar. Renoveringen tog något längre tid än planerat och var mer komplicerad, eftersom rördragningen inte alltid stämde med ritning. Några vattenläckor uppstod på grund av bristningar i stammarna, varav en mer omfattande – den berörde särskilt tre lägenheter som fick återställas efter upptorkning. Varmvattencirkulationen fick också ses över en extra gång, innan tryck och flöde var fullgott i samtliga fem stammar.

Projektet genomfördes inom den ekonomiska ram föreningsstämman angett.

Ventilationen

Ventilationsfrågorna uppehöll medlemmarna vid årsskiftet 2013/14 då många klagade på matos. Luktproblemen har tyvärr följt med under året men är nu förhoppningsvis åtgärdade.

För att få klarhet i status för ventilationen tidigare lades den lagstadgade obligatoriska ventilationskontrollen – OVK. Besiktningen visade att luftflödet inte kunde godkännas på

grund av igentäppta ventiler och kanaler. I sju lägenheter var inte köksventilerna åtkomliga för mätning. De har sedan dess frilagts/byggt om, och samtliga ventiler i lägenheterna har försetts med nya ventildon. Ett observandum är att frånluftsventilerna i kök och badrum inte får byggas in vid ombyggnad av lägenheten. Det rubbar ventilationen i hela fastigheten.

Fastighetens ventilationskanaler rengjordes därefter genom sotning, med undantag för några kanaler i källarplanet som återstår. Vidare har soprörsluckorna tätats för att förhindra soplukt på svalarna, och in- och utluften i soprummet reglerats genom förbättrade ventiler och kraftigare ozon-aggregat.

Injusteringen av luftfödet i lägenheterna återstår. Den görs först efter planerat fönsterbyte – då friskluftsintag finns i fönstren. Då görs också ny OVK, förhoppningsvis med godkänt resultat.

Rökgångarna

Öppna spisarna i de största lägenheterna är del av ventilationsanläggningen. Insatser har gjorts även här för att förbättra luftflödet och undvika rökinsläpp. I början av året orsakade några brador brandkårsutryckningar, varför det för närvarande råder eldningsförbud i öppna spisarna. Rökgångarna har undersökts – sotats (planerad åtgärd 2014) och samtidigt provtryckts. Protokollat visar att de är helt täta, inget läckage, men rökkanalernas utgång ur fastigheten behöver göras om. En skorsten för rökgångarna byggs som del av fastighetsrehabiliteringen 2015.

Säkra Badrum

Vid extra stämman i november 2013 ställde sig medlemmarna bakom styrelsens ambition om vattensäkerhet och brandsäkerhet i form av vattensäkra våtrum och säkra lägenhetsdörrar. De medlemmar som i enlighet med en besiktning 2012 hade badrum som är ursprungliga (1960) eller renoverade genom att nytt kakel lagts ovanpå ursprungligt golvmaterial uppmanades att renovera sina badrum under 2014. Totalt fanns då 7 ursprungliga badrum och 4-5 badrum i övrigt som bedömdes riskfyllda.

Styrelsen har under året tagit fram ett erbjudande i form av en samordnad upphandling med en grundoffert för respektive badrumstyp. Flera medlemmar har svarat på erbjudandet, alternativt valt annan entreprenör för sin badrumsrenovering. Sammanlagt renoverades 7 badrum och 2 toaletterum under 2014.

Av de badrum som bedöms riskfyllda återstår i dagsläget 5, varav ett ursprungligt. För ett par av dem är renovering på gång. Det innebär att Brf Garm nu i det närmaste har ett vattensäkert hus med badrum som svarar mot dagens krav på vvs och tätskikt. Några få badrum återstår. Styrelsen vill här framhålla försäkringsbolagens krav på vattensäkra våtrum samt att hemförsäkringen med största sannolikhet inte täcker en vattenskada i ett badrum där lägenhetsinnehavaren blivit informerad om bristerna.

Förlikning

Under 2012-13 upptäcktes och undersöktes en större fuktskada i ett av fastighetens badrum med ursprunglig inredning. Badrummet renoverades enligt gällande krav under 2013. Bostadsrätthavarna i lägenheten under den renoverade ställde därefter krav på ersättning från föreningen för att lägenheten på grund av genomträngande fukt inte kunnat nyttjas. Olika uppfattningar i sakfrågan ledde till förlikning i domstol, vilket innebär att föreningen medgett en ersättning i enlighet med bostadsrätthavarnas krav om återbetalning av månadsavgiften, delvis och helt för aktuell period.

Lägenhetsdörrar

Medlemmarna erbjöds i början av 2014 att köpa ny lägenhetsdörr till förmånligt pris genom samordnad upphandling och installation. 4 medlemmar svarade ja till erbjudandet

och har idag inbrotts-, brand- ljud- och luktsäker dörr i enlighet med dagens krav. Av 5 ursprungliga dörrar byttes en till ny.

Styrelsen bytte samtidigt dörrar och lås till el- och telerummen i entréplanet för ökad säkerhet.

Hissarna

Hissarna har upplevts besvärliga och har haft flera stopp. Framför allt under hösten då de var hårt belastade under en period med renoveringsarbete och flera in- och utflyttningar. En översyn visade att frekvensomvandlarna, som styr hissarnas fart och start, var utslitna. Frekvensomvandlarna har nu ersatts med nya och stora hissens motor har reparerats. De oplanerade utgifterna för hissarna har således varit stora under året. Samtidigt har båda hissarna nu genomgått en omfattande renovering. Styrelsen har även låtit göra en teknisk bedömning och har idag en långsiktig underhållsplan för hissarna. Åtgärderna 2014 på grund av tillfälliga hiss-stopp i övrigt har inte varit fler än brukligt.

Ekonomisk förvaltning

Sedan årsskiftet 2013/14 är Nordic Life Förvaltning AB Brf Garms ekonomiske förvaltare – med uppdraget att svara för framför allt fakturahantering, redovisning, bokslut och årsredovisning samt medlemsregister, pantsättning, överlåtelser m m.

Avtalet löper på tre år med en årlig kostnad om 67 500 kr.

Investerings- och underhållsplan

Nordic Life har också haft uppdraget att svara för översyn och uppdatering av Garms investerings- underhållsplan, inklusive kommande uppdateringar. En reviderad plan togs fram under våren efter ny teknisk besiktning. Den fungerar idag som ett styrinstrument för styrelsens långsiktiga arbete.

Fasad, fönster och balkonger

Utifrån den reviderade underhållsplanen har styrelsen diskuterat behovet av åtgärder för tak, fasad, fönster, balkonger och ventilation. Styrelsens bedömning är här att åtgärderna bör samordnas i tiden och vara ett gemensamt projekt, eftersom de påverkar varandra och tidsmässigt, enligt plan, bör genomföras de närmaste åren. På så sätt behöver inte heller en kostsam installation av byggnadsställningar göras mer än en gång.

En arbetsgrupp inom styrelsen har förberett dels antagandet av projektledare, dels det förslag för renoveringen av tak, fasad, fönster och balkonger som presenterades vid en extra stämma i november.

Styrelsen fick av stämman klartecken att gå vidare utifrån presenterat förslag och en kostnadsram på 12-14 milj kr inklusive moms. Ett idéförslag för förändring av balkongerna presenterades också vid stämman. Det har senare justerats och diskuterats för att slutligen antas av en enhällig stämma i mars 2015.

Projektet finansieras med eget kapital, lån och en höjning av månadsavgiften. Avgiften höjdes med 10 procent årsskiftet 2014/15.

Entreprenör: Olofssons Bygg AB, Svenshögen

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

Årligt underhåll

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

Sammanställning Investeringar i vårt hus 2014

Åtgärder	Budget inkl moms	Kostnad 2014 inkl moms
Relining tappvattenstammarna.	1, 3 Mkr	1 261 975
Ventilationen – OVK, sotning, byte ventildon m m.		98 544
Sotning och provtryckning rökgångarna.		48 783
Besiktning badrum m m.		19 044
Nya dörrar till tele- och el-rum.		17 500
Avslutande arbeten renovering fönster, balkonger m m.		57 972
Projekt Fasad, fönster, balkonger m m - Projektledning, projektering, tekniska undersökningar, bygglovsritningar m m.	12-14 Mkr	179 704

Fastighetens status

Brf Garm har de senaste åren genomfört ett antal större renoveringar och projekt.

Aktuellt 2015

Förarbetet 2014 med tekniska undersökningar och projektering för renovering och förändring av fastighetens yttre har resulterat i ett projekt som genomförs under 2015 och omfattar följande:

- Taket lagas, förses delvis med ny takbeklädnad och isoleras bättre. Utsläppet för öppna spisarnas rökgångar förbättras genom installation av ny skorsten.
- Fasaden rengörs och putsmålas och putsskador utefter fastighetens tak repareras.
- Samtliga fönster byts, för ökad hållbarhet och säkerhet och mindre energiläckage. Spaltventiler installeras i fönstren för att förbättra ventilationen i fastigheten.
- Nuvarande balkonger byts till nya säkrare, långsiktigt hållbara och med räcken i enlighet med dagens krav. Balkongytan utökas samtidigt och minsta lägenheterna, som nu saknar balkong, förses med balkonger. Tillkommande balkongdelar bekostas av respektive bostadsrättshavare.
- Aluminiumpartierna i fönstersektionerna byts och isoleringen förbättras.

Tidigare ombyggnader och renoveringar

- Tappvattenstammarna renoverades genom relining 2014, se ovan.
- Entréplanets kontorslokaler byggdes om till lägenheter 2012. I entréplanet finns idag tre mindre bostadsrätter samt 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 att bättre inrama fastigheten och 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 rörinfodring (relining) 2008.

- Tvättstugor och källargång renoverades och rustades upp 2008, bland annat nytt golvmaterial och nytt kakel. Maskinutrustningen byts efterhand, vid behov.
- Tidigare hyreslokaler på plan 1 byggdes 2007 om till tre större lägenheter – upplåtna som bostadsrätt.

Ekonomisk redovisning

Se följande sidor.

Styrelsens förslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets förlust	-1 409 942 kr
Ansamlad förlust	-1 535 127 kr
Totalt:	-2 945 069 kr

Styrelsen föreslår:

- att förlusten behandlas enligt nedan:

Till investerings- och underhållsfonden avsätts	150 000 kr
I ny räkning överförs	- 3 095 069 kr
	<hr/>
	- 3 095 069 kr

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Nettoomsättning	1	1 490 043	1 428 538
		<u>1 490 043</u>	<u>1 428 538</u>
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-210 422	-201 836
Reparationer		-93 666	-247 450
Planerat underhåll		-1 744 140	0
Taxebundna kostnader		-611 600	-628 510
Fastighetsskatt		-45 029	-44 770
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		-199 112	-69 048
Personalkostnader och arvoden		-42 608	-18 138
Rörelseresultat		<u>-1 456 534</u>	<u>218 786</u>
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 592	65 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-6
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 409 942</u>	<u>284 774</u>
Resultat före skatt		<u>-1 409 942</u>	<u>284 774</u>
Årets resultat		<u>-1 409 942</u>	<u>284 774</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	12 127 121	12 127 121
Maskiner och Inventarier	4	0	0
		<u>12 127 121</u>	<u>12 127 121</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 127 121</u>	<u>12 127 121</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		21 671	21 671
Kundfordringar		24 245	0
Övriga fordringar		9 931	213
Förutbetalda kostnader och Upplupna intäkter	5	30 711	22 679
		<u>86 558</u>	<u>44 563</u>
Kassa och bank		3 469 053	4 779 699
Summa Omsättningstillgångar		<u>3 555 611</u>	<u>4 824 262</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 682 732</u>	<u>16 951 383</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser / Stiftelsekapital		13 647 317	2 310 517
Tillskott enligt plan		2 310 517	13 647 317
Fond för yttre underhåll	7	2 371 199	2 221 199
		18 329 033	18 179 033
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 685 127	-1 819 901
Årets resultat		-1 409 942	284 774
		-3 095 069	-1 535 127
Summa eget kapital		15 233 964	16 643 906
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		251 636	257 416
Skatteskulder		14 477	0
Övriga Kortfristiga Skulder		0	3 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	182 654	46 823
		448 768	307 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 682 732	16 951 383

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
-Inventarier, verktyg och installationer	20%

Enligt styrelsebeslut gör föreningen inga avskrivningar på byggnad och fastighetsförbättringar under 2014.

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Noter

Not 1 Rörelsens intäkter

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Årsavgifter	1 362 936	1 422 938
Hysesintäkter	5 600	5 600
Parkering	61 250	0
Övriga Intäkter	60 257	0
Summa	1 490 043	1 428 538

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel/Städ	100 891	119 785
Hissavtal	21 263	0
Försäkringar	26 189	35 563
Kabel-tv	47 400	46 488
Övriga driftkostnader	14 679	0
	210 422	201 836
Löpande reparationer		
Bostäder	17 462	0
Gemensamma utrymmen / trapphus	22 281	0
Fastighetsförbättringar	0	217 453
Planteringar	21 246	0
Ventilation	0	2 667
Hiss	23 544	27 330
Lås	8 476	0
Övriga underhåll	657	0
	93 666	247 450
Planerat Underhåll		
Relining tappvattenstammarna och ventilation	1 744 140	0
	1 744 140	0
Taxebundna kostnader		
El	63 534	65 735
Värme	427 146	441 319
Vatten	83 866	79 464
Renhållning	37 054	41 992
	611 600	628 510
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	45 029	44 770
	45 029	44 770

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Övriga förvaltnings och rörelsekostnader		
Medlemsavgifter	10 040	4 780
Ekonomisk förvaltning	67 500	0
Administration	0	28 679
Tele/Porttelefon	900	0
Redovisningstjänster	6 875	6 875
Styrelsekostnader och föreningsstämma	45 953	28 714
Konsultarvoden	1 031	0
Underhållsplan	43 750	0
Övriga kostnader	23 063	0
	199 112	69 048
Personalkostnader och arvoden		
Arvoden	36 600	17 000
Arbetsgivaravgifter	6 008	1 138
	42 608	18 138
Totalt rörelsekostnader	2 946 577	1 209 752

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 009 927	12 009 927
-Mark	663 454	663 454
	12 673 381	12 673 381
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-546 260	-546 260
-Årets avskrivning enligt plan	0	0
Utgående avskrivning enligt plan	-546 260	-546 260
Planenligt restvärde vid årets slut	12 127 121	12 127 121
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	266 491	266 491
	266 491	266 491
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-266 491	-266 491
Utgående avskrivning enligt plan	-266 491	-266 491
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och Upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 094	0
Kabel TV	11 992	11 850
Övriga förutbetalda kostnader	5 625	10 829
	30 711	22 679

Not 6 Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Dispositions av årets resultat enligt stämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser	2 310 517	0	0	2 310 517
Tillskott enligt plan	13 647 317	0	0	13 647 317
Fond för yttre underhåll enl. not	2 371 199	150 000	0	2 221 199
Summa bundet kapital	18 329 033	150 000	0	18 179 033
Ansamlad vinst / förlust	-1 685 127	-150 000	284 774	-1 819 901
Årets resultat	-1 409 942	-1 409 942	-284 774	284 774
Summa ansamlad förlust	-3 095 069	-1 559 942	0	-1 535 127
Summa eget kapital	15 233 964	-1 409 942	0	16 643 906

Not 7 Fond för yttre underhåll

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Vid årets början	2 221 199	1 921 199
Reservering enligt stadgar och underhållsplan	150 000	300 000
Vid årets slut	2 371 199	2 221 199

Not 8 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Vatten och avlopp	31 821	18 637
Avfall	0	535
Arvode	25 620	0
Förutbetalda avgifter	50 717	20 776
Fjärrvärme	67 621	0
Bokslut och årsredovisning	6 875	6 875
	182 654	46 823

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 2014.

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.

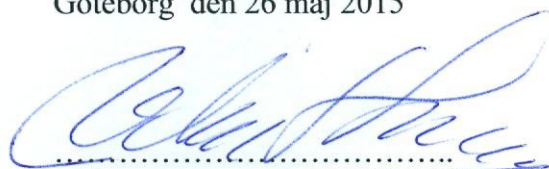
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Detta innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av styrelsens handlingar 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, vilket 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 därmed att årsmötet beslutar att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

Göteborg den 26 maj 2015



Urban Thorn



Katarina Suter

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

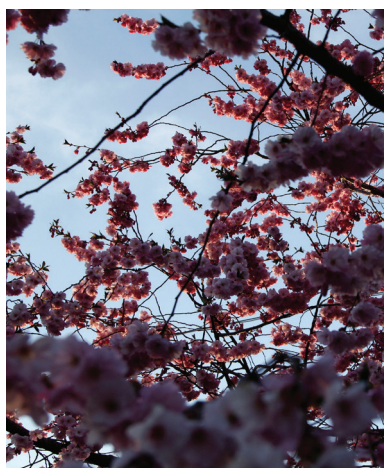
Namn: _____

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

NordicLife erbjuder alla delar av fastighetsförvaltning: Ekonomisk- och administrativ förvaltning, Fastighetsservice och städ samt Tekniska konsulttjänster.

Som medlem i Brf Garm har du tillgång till våra förmånliga Boendetjänster med spännande erbjudanden och rabatter! Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Ingela Gathenhielms gata 3
421 30 Västra Frölunda
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se