

Årsredovisning 2019

BRF GARM
757200-6620

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

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 128 000 000 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 upplåts 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.

Årskontroll utförd av medlemmar

Bostadsrätterna

ANTAL	Lägenhets- nummer	YTA, kvm	RUM exkl. kök	ANDEL Procent yta	MÅNADSAVGIFT 2019
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

Årsavgifterna har varit oförändrade år 2018 och 2019 Parkeringsavgiften för föreningens P-platser är oförändrat 635 Sek / Månad

Lån

Föreningens lån uppgår till 16,15 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
Gustaf Gulliksson	sekreterare
Gustaf Magnusson	ledamot
Timm Rehse	ledamot
Lena Sand	suppleanter
Peter Mellberg	

Vid årsstämman 2020 löper mandattiden ut för ledamöterna Bo Norming, Kerstin Hedberg, Gustaf Magnusson samt Lena Sand-

Styrelsemöten

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under året.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma – årsstämma – hölls 2019-05-22.

Föreningen har därutöver haft en extra stämma / informationsmöte, 2019-11-19.

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.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Nabo 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

OTT. KL 94 88 7m KL 78 0

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har antagit en reviderad policy för hantering av personuppgifter enligt GDPR.

Brandsyn av fastigheten har gjorts.

Ny underhållsplan har upprättats.

Fastighetens hissar har moderniserats med nya motorer, styrsystem, upphängningsanordningar samt kontakter.

Fastighetens yttre avloppsrör har delvis bytts ut samtidigt som ny yttre rensbrunn har byggts.

Förändringar av uteplats genom ny plantering av rhododendronhäck samt omläggning av gångstig har utförts.

Styrelsen har inhämtat offerter avseende laddstolpar till Garms parkeringsplatser och jobbar vidare med frågan.

Styrelsen har inhämtat offerter avseende optisk fiber och jobbar vidare med frågan.

Styrelsen har inhämtat offert avseende förändring av fastighetens elsystemet i avsikt att införa gemensam elmätning. Styrelsen jobbar vidare med frågan.

Årligt underhåll

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

Modernisering av hissar.

Modifiering av uteplats.

Spolning samt filmning av horisontella avloppsrör i källarplanet.

Byte av yttre avloppsrör.

Ny yttre rensbrunn.

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.

Antal 44 56 30 142 R

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.

Målning av yttre hissdörrar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

MT KL 41 46 7m klh TR JH

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 816	1 816	1 744	1 627
Resultat efter fin. poster	-263	-320	-390	-744
Soliditet, %	46	48	48	49
Yttre fond	3 544	3 253	2 962	2 671
Taxeringsvärde	128 000	97 000	97 000	97 000
Bostadsyta, kvm	3 631	3 631	3 631	3 629
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	454	454	454	433
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 448	4 227	4 269	4 271
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,31	1,37	1,07
Belåningsgrad, %	56,39	52,91	52,74	51,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	7 970	-	-	7 970
Upplåtelseavgifter	7 988	-	-	7 988
Fond, yttre underhåll	3 253	-	291	3 544
Direkt kapitaltillskott	2 055	-	-	2 055
Balanserat resultat	-6 408	-320	-291	-7 019
Årets resultat	-320	320	-263	-263
Eget kapital	14 538	0	-263	14 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 019
Årets resultat	-263
Totalt	-7 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	291
Att från yttre fond i anspråk ta	-210
Balanseras i ny räkning	-7 363
	-7 282

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 816	1 816
Rörelseintäkter		59	22
Summa rörelseintäkter		1 874	1 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 247	-1 291
Övriga externa kostnader	7	-132	-114
Personalkostnader	8	-58	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-501	-495
Summa rörelsekostnader		-1 938	-1 957
Rörelseresultat		-64	-119
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-202	-203
Summa finansiella poster		-200	-200
Resultat efter finansiella poster		-263	-320
Årets resultat		-263	-320

AT. KL 99 St Br KL TA J

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	28 639	29 009
Maskiner och inventarier	11	33	38
Pågående projekt		1 157	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 829	29 047
Summa anläggningstillgångar		29 829	29 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4	1
Övriga fordringar	12	21	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56	60
Summa kortfristiga fordringar		80	81
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 030	1 235
Summa kassa och bank		1 030	1 235
Summa omsättningstillgångar		1 110	1 316
Summa tillgångar		30 938	30 363

BT-LL 54 56 7m KLL TL JW

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 013	18 013
Fond för yttre underhåll		3 544	3 253
Summa bundet eget kapital		21 557	21 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 019	-6 408
Årets resultat		-263	-320
Summa fritt eget kapital		-7 282	-6 728
Summa eget kapital		14 275	14 538
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	15 950	15 150
Summa långfristiga skulder		15 950	15 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		200	200
Leverantörsskulder		264	218
Skatteskulder		2	5
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	248	252
Summa kortfristiga skulder		713	675
Summa eget kapital och skulder		30 938	30 363

OK 24 54 7m kl TR OV

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 235	1 164
Resultat efter finansiella poster	-263	-320
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	501	495
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	238	175
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1	13
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38	34
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	277	221
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-1 283	0
Kassaflöde från investeringar	-1 283	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	800	-150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	800	-150
Årets kassaflöde	-205	71
Likvida medel vid årets slut	1 030	1 235

OTILL GÅS SÅ FM KLAR

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Garm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), 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.

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

	2019	2018
Hysesintäkter, p-platser	166	167
Årsavgifter, bostäder	1 649	1 649
Övriga intäkter	59	22
Summa	1 874	1 838

Not 3, Fastighetsskötsel

	2019	2018
Besiktning och service	41	93
Fastighetsskötsel	93	89
Snöskottning	13	29
Städning	65	48
Trädgårdsarbete	34	24
Övrigt	49	12
Summa	294	294

Q. J. V. L. S. M. S. G. M. K. L. T. R. ✓

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	156	212
Summa	156	212

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	89	90
Sophämtning	53	52
Uppvärmning	366	414
Vatten	74	71
Summa	582	628

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	8	7
Fastighetsförsäkringar	53	50
Fastighetsskatt	51	49
Kabel-TV	52	51
Summa	164	157

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	3	1
Juridiska kostnader	3	3
Kameral förvaltning	40	38
Konsultkostnader	0	11
Revisionsarvoden	3	3
Övriga förvaltningskostnader	84	58
Summa	132	114

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12	12
Styrelsearvoden	45	45
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	58	58

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	202	203
Summa	202	203

OTKL 9-4 SS m KL R A

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	31 250	31 139
Årets inköp	126	111
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>31 376</u>	<u>31 250</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 240	-1 750
Årets avskrivning	-496	-490
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 737</u>	<u>-2 240</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>28 639</u></u>	<u><u>29 009</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 000	36 000
Taxeringsvärde mark	85 000	61 000
Summa	<u><u>128 000</u></u>	<u><u>97 000</u></u>

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	313	313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>313</u>	<u>313</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-275	-270
Avskrivningar	-5	-5
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-280</u>	<u>-275</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>33</u></u>	<u><u>38</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15	16
Övriga fordringar	6	0
Summa	<u>21</u>	<u>16</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	1	1
Fastighetsskötsel	4	4
Försäkringspremier	18	17
Förvaltning	10	10
Kabel-TV	13	13
Räntor	2	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	16
Summa	<u>56</u>	<u>60</u>

ATILL 91.54 2019-12-31 ✓

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	2021-06-30	0,97 %	6 500	6 500
Handelsbanken	2020-12-01	1,69 %	5 150	5 350
Handelsbanken	2019-04-30	1,25 %		1 000
Handelsbanken	2020-03-13	1,30 %	1 000	1 000
Stadshypotek	2020-03-27	1,55 %	1 500	1 500
Stadshypotek	2022-04-30	0,98 %	2 000	
Summa			16 150	15 350
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			200	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	8	9
Förutbetalda avgifter/hyror	151	151
Uppvärmning	53	59
Utgiftsräntor	1	3
Vatten	19	19
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	10
Summa	248	252

ALL GGG m kl TR ØV

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 300	15 300
Summa	16 300	15 300

Underskrifter

Göteborg, 15 - 04 - 2020
Ort och datum

Bo Norming
Bo Norming
Ordförande

Gustaf Gulliksson
Gustaf Gulliksson
Sekreterare

Gustaf Magnusson
Gustaf Magnusson
Ledamot

Kerstin Hedberg
Kerstin Hedberg
Kassör

Mikael Nädele
Mikael Nädele
Vice ordförande

Timm Rehse
Timm Rehse
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 17

Karin Larsson
Karin Larsson
Revisor

Urban Thorn
Urban Thorn
Revisor

07.11.20

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 2019.

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 revisions sed. 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.

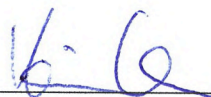
Fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

Datum

17/4 - 20



Urban Thorn



Karin Larsson