allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

2017

Brf Granaten nr 1 i Tranås

Org nr 726500-0351

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Granaten nr 1 i Tranås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1999-01-07.

Föreningens fastighet, Grusåsen 4 och Skidbacken 1, bebyggdes 1967-71 och är belägen i Tranås kommun.
På fastigheten finns 5 st bostadhus innehållande 184 lägenheter.
Dessutom finns 30 garage och 128 p-platser.

Lägenhetsfördelning:
9 st 1 rum och kokvrå
22 st 1 rum och kök
73 st 2 rum och kök
66 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 12 950,50 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-17 bestått av:

Ordinarie	Björn Undfors	Ordf.
	Viveca Lindström	Vice ordf.
	Anders Rosén	
	Lars Heiman	
	Jens Blom	
	Bengt-Åke Jakobsson	
	Margaretha Dahlberg	
Suppleanter	Christina Hallström	
	Kjell-Åke Trygg	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Lars-Åke Nilsson
	Håkan Joelsson
Suppleant	Krister Joelsson

Valberedning

Krister Eriksson
Carina Pettersson

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Lars Heiman.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fstighersägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jens Blom.
Städningen har utförts av Samhall AB.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2014 (intervall minst varje år enligt föreningens stadgar).
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2016/2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

<u>2010</u>
OVK utförd
Renovering tvättstuga Sofia Dahlbergs gata 10
Hissar renoverade Sofia Dahlbergs gata 3, 4 och 5
Relining av avloppsstammar utförd Sofia Dahlbergs gata 3, 4 och 5

<u>2012</u>
Relining hus 6-15
Nya takfläktar
Ny belysning trappuppgångar
Ny utebelysning

2013
Tiläggsisolering Sofia Dahlbergs gata 6-15

2014
Ny plattläggning.

2015
Renovering av hissar i 3:an och 4:an.

2016
Radonfläkt installerades.
Ett av lånen avslutats genom amortering med 1 972 240 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonbekämpning utförts till ett kostnad av	98488:-
OVK inställning har sket till ett kostnad av	99167:-
Ny belysning till carport till ett kostnad av	75379:-

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser
Under perioden har 17 (18) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 9(6) st andrahandsuthyrningar.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 229 medlemmar vid årets slut.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018=1138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2017=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

allabrf.se

Flerårsöversikt	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning	5 666	5 200	5 179	5 203
Resultat efter finansiella poster	311	-19	-1 387	-469
Soliditet (%)	53,8	53,8	47,9	51,3
Kassalikviditet (%)	257,9	247,1	309,6	335,0
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	221	221	223	444
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 451	7 230	7 007	7 551
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	432	428	434	434
Lån kr/kvm yta	344	345	501	504

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 025 600	7 229 506	49 479	-18 621
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		221 000	- 221 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-18 621	18 621
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				311 394
Belopp vid årets utgång	1 025 600	7 450 506	- 190 142	311 394

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-190 142
årets vinst	311 394
	121 252
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	221 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-99 748
	121 252

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 666 235	5 200 197
Övriga rörelseintäkter		8 888	4 520
Summa rörelseintäkter		**5 675 123**	**5 204 717**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 492 475	-3 147 486
Övriga externa kostnader	5	-426 768	-502 053
Personalkostnader	6	-805 868	-797 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 269	-518 769
Summa rörelsekostnader		**-5 175 380**	**-4 966 114**
Rörelseresultat		**499 743**	**238 603**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 590	33 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 939	-290 270
Summa finansiella poster		**-188 349**	**-257 224**
Resultat efter finansiella poster		**311 394**	**-18 621**
Resultat före skatt		**311 394**	**-18 621**
Årets resultat		**311 394**	**-18 621**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	8 355 984	8 794 631
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	11 622
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 355 984**	**8 806 253**
Summa anläggningstillgångar		**8 355 984**	**8 806 253**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		-38	-3 229
Övriga fordringar	9	767 790	344 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		173 109	291 793
Summa kortfristiga fordringar		**940 861**	**633 104**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 688 497	5 969 158
Summa kassa och bank		**6 688 497**	**5 969 158**
Summa omsättningstillgångar		**7 629 358**	**6 602 262**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 985 342**	**15 408 515**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 025 600	1 025 600
Yttre reparationsfond		7 450 506	7 229 506
Summa bundet eget kapital		**8 476 106**	**8 255 106**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-190 142	49 479
Årets resultat		311 394	-18 621
Summa fritt eget kapital		**121 252**	**30 858**
Summa eget kapital		**8 597 358**	**8 285 964**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 429 792	4 450 768
Summa långfristiga skulder		**4 429 792**	**4 450 768**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 976	20 976
Leverantörsskulder		599 393	349 318
Skatteskulder		49 912	30 847
Övriga skulder	12	1 525 026	1 452 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	762 885	818 067
Summa kortfristiga skulder		**2 958 192**	**2 671 783**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 985 342**	**15 408 515**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker enligt resultatdispositionen av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2014-05-22 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	33 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

allabrf.se

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hyresintäkter garage och p-platser	300 570	300 460
Årsavgifter bostäder	5 592 936	5 126 858
Hyresbortfall ./.	-9 270	-9 120
Avsättning inre reparationsfond ./.	-218 001	-218 001
Övriga ersättningar och intäkter	8 890	4 520
	5 675 125	**5 204 717**

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	401 268	267 324
Periodiskt underhåll	70 318	23 750
	471 586	**291 074**

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	134 068	143 479
Obligatorisk ventilationskontroll	151 810	69 063
Besiktning / Serviceavtal	46 121	52 208
Yttre skötsel / Snöröjning	44 960	8 126
Fastighetsel	276 200	253 086
Uppvärmning	1 229 515	1 209 864
Vatten	342 466	332 606
Sophämtning	203 737	185 526
Fastighetsförsäkring	174 461	167 027
Kabel-TV / Internet	234 858	252 734
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	182 693	182 693
	3 020 889	**2 856 412**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	97 239	95 208
Revisionsarvode	4 960	2 400
Förvaltningsarvode	148 662	143 636
Övriga externa tjänster/kostnader	64 511	82 619
Övriga förbrukningsinventarier/material	111 396	178 190
	426 768	**502 053**

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader

	2017	**2016**
Löner	315 793	342 695
Styrelsearvoden	84 930	90 000
Löner till kollektivanställda	22 612	28 340
Löner/arvode vicevärd	117 120	85 440
Sociala avgifter	143 458	142 949
Uttagsskatt	102 438	100 073
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar /Löneskatt	19 517	8 309
	805 868	**797 806**

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 625 558	15 625 558
Ingående anskaffningsvärden mark	969 400	969 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 594 958**	**16 594 958**
Ingående avskrivningar	-7 800 327	-7 327 430
Årets avskrivningar	-438 647	-472 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 238 974**	**-7 800 327**
Utgående redovisat värde	**8 355 984**	**8 794 631**
Taxeringsvärden byggnader	48 892 000	48 892 000
Taxeringsvärden mark	11 196 000	11 196 000
	60 088 000	**60 088 000**

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	**2016-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	58 110	58 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58 110**	**58 110**
Ingående avskrivningar	-46 488	-34 866
Årets avskrivningar	-11 622	-11 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-58 110**	**-46 488**
Utgående redovisat värde	**0**	**11 622**

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	**2016-12-31**
Avräkning skattekonto	23 396	3 758
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	744 394	340 782
	767 790	**344 540**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2017-12-31**	**Lånebelopp 2016-12-31**
Stadshypotek AB	4,66	2018-12-01	1 950 768	1 971 744
Stadshypotek AB	4,70	2019-12-30	2 500 000	2 500 000
			4 450 768	**4 471 744**
Kortfristig del av långfristig skuld			-20 976	-20 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 345 888 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	**2016-12-31**
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	11 263 700	11 263 700
Pantbrev i eget förvar	1 615 200	1 615 200
	12 878 900	**12 878 900**

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	**2016-12-31**
Uttagsskatt	102 438	100 073
Källskatter	27 922	28 584
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 874	24 075
Inre reparationsfond	1 369 292	1 299 844
Övriga kortfristiga skulder	1 500	0
	1 525 026	**1 452 576**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	**2016-12-31**
Upplupna sociala avgifter	3 220	3 096
Upplupna räntekostnader	26 906	26 985
Förskottsbetalda hyror och avgifter	495 276	500 901
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 345
Upplupna driftskostnader	3 041	69 063
Upplupna uppvärmningskostnader	147 512	139 838
Upplupna elavgifter	56 326	52 462
Upplupna renhållningsavgifter	619	0
Upplupna reparationer och underhåll	15 225	18 467
Upplupna löner och arvoden	0	1 910
Upplupna soc avgifter semesterlöner	1 449	0
Upplupna semesterlöner	4 612	0
Upplupna avtalskostnader	8 700	0
	762 886	**818 067**

allabrf.se

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Granaten 1 i Tranås

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB har på särskilt uppdrag av RB Fastighets, AB granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2017 . Granskningens inriktning och omfattning har överenskommits i avtal mellan Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB och RB Fastighetsägare AB och är i förhållande till en fullständig revision begränsad.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Tranås den 9 April 2018

Lars-Åke Nilsson
Av föreningen vald revisor

Håkan Joelsson
Av föreningen vald revisor

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget.

Tranås 2018-04-19

Björn Undfors

Lars Heiman

Viveca Lindström

Margaretha Dahlberg

Anders Rosén

Bengt-Åke Jakobsson

Jens Blom

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Lars-Åke Nilsson
Revisor

Håkan Joelsson
Revisor