

## KALLELSE

### Till ordinarie föreningsstämma i Brf GRANVIK

**Datum:** 2018-05-17

**Tid:** 18.30

**Plats:** Linnésalen i Kyrkans Hus i Höllviken

**ÄRENDEN:** Enligt nedanstående dagordning samt förslag från styrelsen angående fönster.

1. Mötets öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Granvik**

746001-1005

Höllviken 22:233 Vellinge Kommun

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Styrelse

Styrelse har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Robert Nordström, ordförande

Anna-Gulli Nyberg, Sekreterare

Marcus Gottfridén

Måns Halldén

Hans Persson

Suppleanter: Reimund Nehls

Mia Jivede

Emma Holm

### Revisorer

Revisorer har varit Lennart Larsson och Lars Kristensson.

### FÖRENINGSPRÅG

Ordinarie stämma hölls den 17 maj i Kyrkans Hus i Höllviken.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Hela fiber installationen blev klar och betalades under året.

Konsult har i slutet på året gått igenom våra fönster och lämnat ett utlåtande.

Ersättning för styrelsen 300 kr per möte, sekreterare 500 kr, 5000 kr i månaden till ordförande, 100 kr i timdebitering för övriga ledamöter vid utfört arbete.

Ingen planerad avgiftshöjning.

Revisorerna får gå ut på en middag med respektive.

Ersättningsarvode för utfört förvaltningsarbete beslutas av styrelsen.

Av föreningens 48 lägenheter har under året en lägenhet överlåtits.

Under året har en trädgårdsdag hållits med efterföljande kräftskiva.

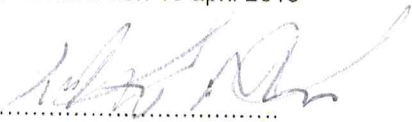
Ekonomi

På de följande sidorna återfinnes resultaträkning för 2017 samt en balansräkning som visar ställningen per 31 december 2017.

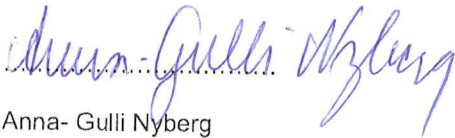
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår att resultatet 270 989,00 kr balanseras i en ny räkning.

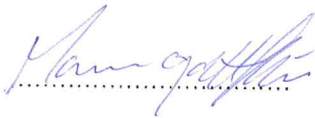
Höllviken den 10 april 2018



Robert Nordström



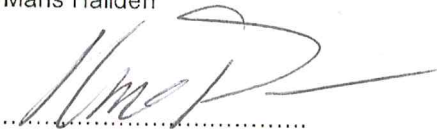
Anna-Gulli Nyberg



Marcus Gottfriden



Måns Haldén



Hans Persson



### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 928 868	1 929 447	1 928 737
Resultat efter finansiella poster	334 109	233 248	553 378
Soliditet, %	19	15	13

### Förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
Inbetalda insatser	267 106	
Vid årets början		567 710
Årets resultat		270 989
<b>Vid årets slut</b>	<b>267 106</b>	<b>838 699</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	567 710
årets resultat	270 989
Totalt	838 699
disponeras för	
balanseras i ny räkning	838 699
Summa	838 699

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

Handwritten initials or signature.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 928 868	1 929 447
Övriga rörelseintäkter		1 894	5 820
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 930 762</b>	<b>1 935 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation, underhåll och driftskostnader	3	-1 061 284	-1 288 704
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-104 982	-79 480
Personalkostnader		-141 797	-109 032
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-214 256	-150 325
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 522 319</b>	<b>-1 627 541</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>408 443</b>	<b>307 726</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		180	3 297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 514	-77 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 334</b>	<b>-74 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>334 109</b>	<b>233 248</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>334 109</b>	<b>233 248</b>
<b>Skatter</b>			
Fastighetsskatt		-63 120	-60 864
<b>Årets resultat</b>		<b>270 989</b>	<b>172 384</b>

4180

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 724 649	2 856 048
Inventarier, verktyg och installationer	6	300 071	51 678
Summa materiella anläggningstillgångar		3 024 720	2 907 726
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		3 024 720	2 907 726
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		83	185 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 652	29 631
Summa kortfristiga fordringar		14 735	215 454
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 656 992	2 336 234
Summa kassa och bank		2 656 992	2 336 234
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 671 727	2 551 688
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		5 696 447	5 459 414

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		267 106	267 106
Summa bundet eget kapital		267 106	267 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		567 710	395 325
Årets resultat		270 989	172 384
Summa fritt eget kapital		838 699	567 709
<b>Summa eget kapital</b>		1 105 805	834 815
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 305 640	4 305 640
Summa långfristiga skulder		4 305 640	4 305 640
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 667	67 078
Övriga skulder		4 906	3 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		220 429	248 718
Summa kortfristiga skulder		285 002	318 959
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		5 696 447	5 459 414



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Fastighetsförbättring	20
-Gård	20
-Ventilation	12
-Inventarier	5

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

#### Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter, hyror m.m	1 928 868	1 929 447
<b>Summa</b>	<b>1 928 868</b>	<b>1 929 447</b>

*M*

### Not 3 Rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Reparation och underhåll</b>		
Byggnader	63 679	361 250
VVS	22 264	7 645
Fläktanläggning		3 078
Värmeanläggning	26 506	-
Maskiner	33 930	16 585
Fasad, fönster, balkonger		20 700
Utemiljö	16 007	289
Övrigt	144	11 088
	<u>162 530</u>	<u>420 635</u>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
El	55 301	52 540
Värmekostnader	438 048	441 849
Vatten och renhållning	245 739	212 225
	<u>739 088</u>	<u>706 614</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkringar	58 899	64 251
Vägförening	36 000	36 000
Kabel-TV	61 820	61 204
Fiberanslutning	2 947	-
	<u>159 666</u>	<u>161 455</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Administration	63 279	61 756
Övriga driftskostnader	41 703	17 724
	<u>104 982</u>	<u>79 480</u>
<b>Utbetalda ersättningar</b>		
Styrelsen	11 700	7 700
Arvoden	100 790	75 400
Kostnadsersättningar	-	-
Sociala kostnader	29 307	25 932
	<u>141 797</u>	<u>109 032</u>
<b>Summa</b>	<b>1 308 063</b>	<b>1 477 216</b>

### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	55 820	55 820
Ventilation	14 241	14 241
Gård	32 030	32 030
Förbättringar	29 308	29 308
Inventarier, verktyg och installationer	82 857	18 926
<b>Summa</b>	<b>214 256</b>	<b>150 325</b>

## Noter till balansräkning

### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 126 192	6 451 959
-Avyttringar och utrangeringar		-1 325 767
	<u>5 126 192</u>	<u>5 126 192</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 270 144	-3 464 512
-Avyttringar och utrangeringar		1 325 767
-Årets avskrivning enligt plan	-131 399	-131 399
	<u>-2 401 543</u>	<u>-2 270 144</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 724 649</b>	<b>2 856 048</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	217 465	217 465
-Nyanskaffningar	331 250	
Vid årets slut	<u>548 715</u>	<u>217 465</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-165 787	-146 861
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-82 857	-18 926
Vid årets slut	<u>-248 644</u>	<u>-165 787</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>300 071</b>	<b>51 678</b>

### TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat:

Bostäder	24 600 000	24 600 000
Mark	12 600 000	12 600 000
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>37 200 000</b>	<b>37 200 000</b>

### Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>4 305 640</u>
	<b>4 305 640</b>

*HE*

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Proposition

Enligt besiktningen, som gjordes av fönstren, så finns det absolut inget, som säger att aluminiumfönstren är i behov av att bytas ut.

Däremot behövs fönstren i styrelserum, tvättstuga och pannrum bytas ut.

Styrelsen föreslår att alla de gamla fönstren och balkongdörrar under tak byts ut till aluminiumfönster, som i praktiken är underhållsfria. Samtidigt behöver man bara putsa fönstren på två sidor och det blir tystare, tätare och varmare inomhus.

Om träfönstren i lägenheterna inte byts ut så måste det ske ett löpande underhåll med målning och kittning, vilket medför höga kostnader, då det oftast går på löpande räkning.

## Underskrifter

Höllviken den 10 april 2018



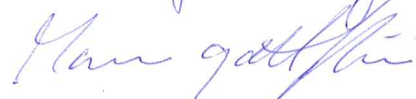
Robert Nordström



Anna - Gulli Nyberg



Måns Halldén



Marcus Gottfridén



Hans Persson

### Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granvik org.nr 746001-1005

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Granvik för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revision.

Revisionen har utförts för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Höllviken den 24 april 2018



Lars Kristensson  
Av föreningen valda revisorer



Lennart Larsson

## 16.Ändring av stadgarna enligt ny lag 2016-07-01.

### Nuvarande lydelse

### Förslag till ny lydelse

<p><b>21§</b> Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast <i>fyra</i> veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.</p>	<p><b>21§</b> Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast <i>sex</i> veckor före ordinarie föreningsstämman skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.</p>
<p><b>23§</b> Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast <i>två</i> veckor innan föreningsstämman.</p>	<p><b>23§</b> Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast <i>tre</i> veckor innan föreningsstämman.</p>
<p><b>29§</b> Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast <i>två</i> veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.</p>	<p><b>29§</b> Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgifter om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran tidigast <i>sex</i> veckor före och senast <i>fyra</i> veckor före ordinarie stämman och tidigast <i>sex</i> veckor före och senast <i>två</i> veckor före extra föreningsstämma.</p>

17.Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga – proposition angående fönsterbyte (Not 9) Ingen motion inkommen.

18.Information (Övrigt) - Trädgårdsdag

19.Mötets avslutande