

Årsredovisning 2022

Brf Grankotten nr 1

757200-6919



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRANKOTTEN NR 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

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

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1953-12-03 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-09-07 även föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Majorna 349:1. Föreningen bebyggdes 1955 och har åsatts värdeår 1955. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 40 bostadsrätter om totalt 2 121 kvm och 2 lokaler om totalt 75 kvm. Dessutom finns 16 parkeringsplatser där 8 av platserna försetts med laddstolpe för laddning av elbil.

Lägenhetsfördelning:

6st 1 rum och kokvrå

1st 1 rum och kokskåp

3st 1 rum och kök

27st 2 rum och kök

3st 3 rum och kök

Föreningens lokalkontrakt:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Frisör	32	Tillsvidare
IT-företag	43	Tillsvidare

Tomträttsavtal

finns till fastigheterna då föreningen inte äger marken utan hyr den av Göteborgs kommun via tomträtt. Nuvarande avtal löper t.o.m. 2034-05-31 och ligger på 202 392kr/år.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Johan Gustavsson	Ordförande
Petter Isaksson	Ledamot
Linnea Olsén	Ledamot
Lina Linde	Suppleant
Elin Svensson	Suppleant

Valberedning

Ingen valberedning har valts.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Rasmus Linde.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-07. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2002	Installation av nätverk
2006	Byte av stående stammar. Renovering av samtliga badrum.
2011	Omläggning av tak
2012	Dränering baksida
2014	Byte av termostatventiler (lägenheter) och stamventiler (källare)
2016	Tätning av frånluftskanaler
2017	Fasadrenovering, fasader mot SV och SO
2017	Ommålning av fönster
2017	Byte av balkonger (platta och räcke)
2018	Byte av armaturer, trapphus och utomhus
2020	Omdragning och byte av liggande stammar
2020	Dränering framsida
2020	Omläggning och asfaltering av parkering och gångbanor
2020	Installation av laddstolpar
2021	Byte av inpasseringssystem

Planerade underhåll

Inget beslutat om närliggande underhåll.

Diskussion pågår om byte av entrédörrar samt renovering av golv i entréplan. (Det sistnämnda är redan utfört i uppgång 1.)

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan, vilken fortlöpande uppdateras av styrelsen.

Underhållsplanen finns tillgänglig på föreningens hemsida.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Hallbergs fastighetsservice
Trappstädning	Göta clean
Fjärrvärme, styrning och skötsel	Nordiq energy

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, en intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknar vi bort avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat för 2022. Resultatet för 2022 är bättre än resultatet för 2021 och denna förändringen beror främst på att föreningen haft både ökade intäkter samt något minskade driftkostnader under verksamhetsåret.

Föreningens enskilt största kostnadspost under året har varit uppvärmningskostnaden och den har minskat jämfört med 2021.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som också innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde detta trots att föreningen amorterat 385 Kkr på sina fastighetslån. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Underhåll

Löpande underhåll utförs sedan 2021 av Hallbergs fastighetsservice.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2022 med 7% och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen om att även höja årsavgifterna fr.om. 1 januari 2023 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5 250 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 990 252	1 888 884	1 797 766	1 784 292	1 744 169
Resultat efter fin. poster	-6 949	-416 800	-1 672 974	-139 670	324 909
Soliditet, %	-5	-4	-2	10	10
Yttre fond	764 000	250 000	1 076 853	1 109 870	919 883
Taxeringsvärde	53 617 000	50 854 000	50 854 000	50 854 000	35 758 000
Bostadsyta, kvm	2 120	2 121	2 121	2 121	2 121
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	789	737	737	723	707
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 953	8 131	7 916	5 752	5 917
Genomsnittlig skuldränta, %	1,28	1,25	1,45	1,46	0,76
Belåningsgrad, %	109,25	108,63	102,89	92,25	92,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	127 100	-	-	127 100
Fond, yttre underhåll	250 000	-	514 000	764 000
Balanserat resultat	-720 884	-416 800	-514 000	-1 651 684
Årets resultat	-416 800	416 800	-6 949	-6 949
Eget kapital	-760 584	0	-6 949	-767 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 651 684
Årets resultat	-6 949
Totalt	<u><u>-1 658 632</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	514 000
Balanseras i ny räkning	-2 172 632
	<u><u>-1 658 632</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 990 252	1 888 884
Rörelseintäkter		4	52 156
Summa rörelseintäkter		1 990 256	1 941 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 118 709	-1 444 811
Övriga externa kostnader	7	-98 523	-101 557
Personalkostnader	8	-58 552	-100 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-479 100	-469 380
Summa rörelsekostnader		-1 754 884	-2 116 632
RÖRELSERESULTAT		235 372	-175 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		772	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-243 094	-241 215
Summa finansiella poster		-242 322	-241 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 949	-416 800
ÅRETS RESULTAT		-6 949	-416 800

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	15 432 407	15 875 591
Inventarier och installationer	11	335 402	371 318
Summa materiella anläggningstillgångar		15 767 809	16 246 909
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 15 767 809	 16 246 909
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 242	5 216
Övriga fordringar	12	11 794	12 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	142 891	139 718
Summa kortfristiga fordringar		165 927	156 962
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		637 845	562 551
Summa kassa och bank		637 845	562 551
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 803 772	 719 513
 SUMMA TILLGÅNGAR		 16 571 581	 16 966 422

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 100	127 100
Fond för yttre underhåll		764 000	250 000
Summa bundet eget kapital		891 100	377 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 651 684	-720 884
Årets resultat		-6 949	-416 800
Summa fritt eget kapital		-1 658 632	-1 137 684
SUMMA EGET KAPITAL		-767 532	-760 584
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 837 500	8 747 500
Övriga långfristiga skulder		3 600	3 600
Summa långfristiga skulder		4 841 100	8 751 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		12 022 500	8 497 500
Leverantörsskulder		124 374	147 983
Skatteskulder		2 701	4 468
Övriga kortfristiga skulder		26 631	38 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	321 808	286 972
Summa kortfristiga skulder		12 498 014	8 975 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 571 581	16 966 422

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	562 551	294 261
Resultat efter finansiella poster	-6 949	-416 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	479 100	469 380
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	472 151	52 580
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 965	-36 640
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 892	51 769
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	460 294	67 709
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-194 419
Kassaflöde från investeringar	0	-194 419
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-385 000	395 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-385 000	395 000
Årets kassaflöde	75 294	268 290
Likvida medel vid årets slut	637 845	562 551

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Grankotten nr 1 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:

<i>Komponent</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Stomme & grund	2%
VVS/Avlopp	2%
Stomkomplettering	2%
Fasad och fönster	2%
Yttertak	2%
Laddstolpar	20%
Installationer	5-10%

Komponentindelning

Byggnaden har delats upp i komponenter när komponenterna är betydande och med väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	97 656	97 656
Hysesintäkter, p-platser	77 223	61 100
Internet	126 216	126 216
Statliga bidrag	0	46 903
Årsavgifter, bostäder	1 673 016	1 563 600
Övriga intäkter	16 145	45 566
Summa	1 990 256	1 941 040

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	21 304	16 714
Fastighetsskötsel	44 250	30 453
Snöskottning	419	0
Städning	64 037	59 501
Trädgårdsarbete	31 123	18 253
Övrigt	0	4 536
Summa	161 134	129 456

Not 4, Reparationer	2022	2021
Försäkringsskador	26 497	328 888
Planerat underhåll	0	56 294
Reparationer	60 228	29 963
Summa	86 725	415 145

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	62 113	33 664
Sophämtning	33 645	25 613
Uppvärmning	267 019	331 357
Vatten	74 815	80 348
Summa	437 592	470 982

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	133 879	132 136
Fastighetsförsäkringar	30 057	29 800
Fastighetsskatt	66 930	64 900
Tomträttsavgälder	202 392	202 392
Summa	433 258	429 228

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	6 838	7 936
Ekonomisk förvaltning	56 156	55 000
Förbrukningsmaterial	8 064	7 492
Revisionsarvoden	5 000	5 110
Serviceavgift till branschorg.	5 580	5 520
Övriga förvaltningskostnader	16 886	20 500
Summa	98 523	101 557

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Löner	15 192	21 550
Löner, arbetare	3 360	19 846
Styrelsearvoden	40 000	59 640
Övriga personalkostnader	0	-153
Summa	58 552	100 883

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	217 689	213 405
Övriga räntekostnader	25 405	27 810
Summa	243 094	241 215

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 021 730	20 021 730
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>20 021 730</u>	<u>20 021 730</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 146 139	-3 702 955
Årets avskrivning	-443 184	-443 184
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 589 323</u>	<u>-4 146 139</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>15 432 407</u></u>	<u><u>15 875 591</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 401 000	21 604 000
Taxeringsvärde mark	30 216 000	29 250 000
Summa	53 617 000	50 854 000
Not 11, Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	513 599	319 180
Inköp	0	194 419
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>513 599</u>	<u>513 599</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-142 281	-116 085
Avskrivningar	-26 196	-26 196
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-168 477</u>	<u>-142 281</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>345 122</u></u>	<u><u>371 318</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 345	12 028
Övriga fordringar	1 449	0
Summa	11 794	12 028

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	36 926	33 193
Fastighetsskötsel	0	3 688
Försäkringspremier	23 660	22 112
Förvaltning	14 832	14 039
Tomträtt	50 598	50 598
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 875	16 088
Summa	142 891	139 718

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2023-12-21	2,91 %	4 837 500	4 887 500
Nordea	2023-04-20	2,21 %	2 575 000	2 650 000
Nordea	2023-01-25	2,94 %	3 850 000	4 050 000
Nordea	2025-07-16	0,90 %	4 897 500	4 957 500
Nordea	2023-02-21	2,77 %	700 000	700 000
Summa			16 860 000	17 245 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>12 022 500</i>	<i>8 497 500</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	6 571	0
El	12 581	5 642
Förutbetalda avgifter/hyror	175 540	164 524
Städning	6 763	4 253
Uppvärmning	75 483	79 621
Utgiftsräntor	32 766	20 671
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 104	12 261
Summa	321 808	286 972

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 502 500	17 502 500
Summa	17 502 500	17 502 500

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Linnea Olsén
Ledamot

Johan Gustavsson
Ordförande

Petter Isaksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Rasmus Linde
Internrevisor