



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Granen

Org Nr: 716445-0475

Styrelsen för
Brf Granen 1 i Göteborg

Org.nr: 716445-0475

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Granen 1 kalenderåret 2021

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Granen 1 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

I styrelsens uppdrag ingår att förvalta fastigheten och planera dess underhåll, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Grundfakta om föreningen och fastigheten:

Föreningens fastighet Vasastaden 19:14 är byggt 1889 och består idag av 19 lägenheter på totalt 1 835 kvm och en lokal som är uthyrd på totalt 70 kvm. Föreningen bildades 1 mars 1993. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 68 684 TSEK, varav markvärdet utgör 43 336 TSEK. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret största aktivitet har varit målning och renovering av fönster, både på gatusidan och på gården. I samband med att byggnadsställningarna stod uppe så utnyttjades tillfället till att måla väggarna på gården, stuprör och hänggrännor, samt att byta ventiler på gatufasaden. Även ytterdörrarna, väggen i portalen och fasaden på lokalen blev uppfräschade med ny färg.

Styrelsen har organiserat två städdagar, höst och vår, då medlemmarna underhållit och vårdat de gemensamma utrymmena. I spåren av pandemin valde flera medlemmar att utföra sina uppgifter enskilt och uppslutning på städdagarna har varit något lägre än normalt.

Vid vårens städdag kunde medlemmarna få hjälp att frakta grovavfall till soptippen. Fem nya medlemmar flyttade in under året, så i samband med höstens städdag, anordnades en Gårdsfest. Den blev mycket uppskattad där 21 nya och gamla medlemmar åt en välsmakande höstmiddag och umgicks. Vid detta tillfälle genomfördes en medlemsundersökning om intressen och kommunikation.

Under året har de lägenheter som fick påpekanden vid OVK-genomgång åtgärdats.

Föreningen har hjälp med den ekonomiska förvaltningen av HSB Göteborg.

Under 2021 var avgiften oförändrad.

Genom åren har fastigheten underhållits och förädlats enligt följande:

1981	Fastigheten "ROT" – renoverad
1995	Renovering av trapphus
1996	Yttre takmålning
	Trimning av fjärrvärme samt byte av varmvattenberedare
2000	Ny torktumlare och golvbeläggning i tvättstugan
	Byte av ytterdörrar/portar och porttelefonsystem
	Installation och byte av kodlås
2002–2004	Gårdsförsköning
2003	Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
1995–2004	Merparten av lägenheternas badrumsenheter renoverades utifrån GVK regler
2005	Nya informationstavlor i trapphusen.
2006	Bakgården har iordningställts, renovering av soprum. Ny fjärrvärme och cirkulationspumpar, nya namnskyltar på lägenhetsdörrarna, brandsläckare har satts upp i varje trappuppgång. Butikslokalen har totalrenoverats
2008	15 nya balkonger på innergården
2009	4 nya etagevåningar och 1 ny vindslägenhet byggda 2 hissar nyinstallerade i uppgång A + C, nya vindsförråd Renovering fasad och balkonger mot KG-gatan Målning av tak hela fastigheten Målning av fasad mot bakgård Fönster målade och förstärkningskittade utvändigt Nyinstallation av 3 takfläktar. Vindsplanet isolerat Nya gångstegar på tak samt nya snöskydd Ventilations-/regnskydd monterade på skorstenar
2011	Samtliga trapphus renoverade inkl ny belysningsarmatur Slip och putsning av golv i trapphus Renovering av fasadputs i portalen
2012	Fönsterrenovering i trapphus Renovering av butikslokal
2013	Flyttning av el-central
2016	Gemensamt bredband Utökad återvinning av avfall
2017	Målning av portal och soprum Spolning och filmning av avloppsstammar
2018	Installation av nytt kodlåssystem Algbekämpning av väggar på innergården Renovering ledstänger, service av tvättmaskiner samt byte av cirkulationspump
2019	Relining av avloppsstammar, klippning av häck, ny källartoalett
2020	Uppfräschning av tvättstuga, byte av vattenventiler i källaren
2021	Målning & renovering av fönster, målning av gårdsfasad, häng- & stuprännor, ytterdörrar, portalvägg samt lokalens fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Styrelse och revisor

Susanna Larsson	ordförande
John Törning	vice ordförande
Lars-Johan Bergwik	kassör
Torbjörn Ströberg	sekreterare
Ulla Boëthius	ledamot
Nils Olofsson	suppleant
Kjell-Owe Glenhage	suppleant

Olle Boëthius	revisor
Ulla Kopp	revisorssuppleant

Håkan Meyer och Blanca Andersson valdes till valberedning för stämman 2022.

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under året. Styrelsen och revisorn har inte erhållit något arvode.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2021. På stämman var 12 medlemslägenheter representerade.

Föreningen hade vid årets början 30 medlemmar, vilket var oförändrat vid årets slut.

Under året har två lägenhet överlåtits och en som överläts 2020 har tillträtts.

FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	897	894	902	898	900
Resultat efter finansiella poster i tkr	-563	-484	-1 287	156	58
Balansomslutning i tkr	13 546	14 787	14 587	14 394	14 223
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	420	420	420	420	420
Soliditet	62%	61%	65%	75%	74%
Räntekostnad kr/m ²	20	24	22	24	60
Belåning kr/m ²	2 562	2 562	2 562	1 775	1 775

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 128 193	0	0	10 128 193
Fond för yttre underhåll	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital	10 128 193	0	0	10 128 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-676 428	-483 735	0	-1 160 163
Årets resultat	-483 735	483 735	-563 353	-563 353
S:a ansamlad vinst/förlust	-1 160 163	0	-563 353	-1 723 516
S:a eget kapital	8 968 030	0	-563 353	8 404 677

*Under året har avsättning till underhållsfonden gjorts med 100 000 kr samt disposition som motsvarar årets underhåll med 100 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av årets resultat

Årets underhållskostnader har varit 693 614 kr.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor.

Balanserat resultat	-1 160 163
Årets resultat	<u>-563 353</u>
	-1 723 516

Styrelsen föreslår följande disposition.

Avsättning underhållsfond	100 000
Uttag ur underhållsfonden	-100 000
Balanserat resultat	<u>-1 723 516</u>
	-1 723 516

För övriga upplysningar hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Brf Granen 1 i Göteborg

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	897 444	894 123
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	187 271
Summa rörelseintäkter		897 444	1 081 394
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-572 425	-1 177 355
Underhållskostnader	Not 4	-693 614	-183 568
Övriga externa kostnader	Not 5	-41 493	-42 400
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-114 981	-114 981
Summa rörelsekostnader		-1 422 512	-1 518 304
Rörelseresultat		-525 068	-436 910
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	41	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-38 326	-46 894
Summa finansiella poster		-38 285	-46 825
Årets resultat	Not 9	-563 353	-483 735

Brf Granen 1 i Göteborg

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 133 091	13 242 091
Inventarier	Not 11	35 889	41 870
		<u>13 168 980</u>	<u>13 283 961</u>
Summa anläggningstillgångar		13 168 980	13 283 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 12	332 549	1 333 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 194	169 357
		<u>376 743</u>	<u>1 503 152</u>
Summa omsättningstillgångar		376 743	1 503 152
Summa tillgångar		13 545 723	14 787 113

Brf Granen 1 i Göteborg

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 128 193	10 128 193
	10 128 193	10 128 193
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 160 163	-676 428
Årets resultat	-563 353	-483 735
	-1 723 516	-1 160 163
 Summa eget kapital	 8 404 677	 8 968 031
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 0	4 883 324
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 883 324	0
Leverantörsskulder	51 718	44 812
Skatteskulder	4 611	5 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 41 580	41 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 159 813	844 202
	5 141 046	935 759
 Summa skulder	 5 141 046	 5 819 083
 Summa Eget kapital och skulder	 13 545 723	 14 787 113

Brf Granen 1 i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 103 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Granen 1 i Göteborg

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	771 828	771 828
	Hyror	88 452	79 239
	Övriga intäkter	37 164	43 056
		897 444	894 123
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	0	187 271
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	3 660	2 785
	Reparationer	100 696	771 269
	El	32 636	24 298
	Uppvärmning	215 499	175 601
	Vatten	59 658	42 093
	Sophämtning	37 262	37 189
	Övriga avgifter	35 825	35 086
	Förvaltningsarvoden	46 054	47 781
	Övriga driftskostnader	41 134	41 253
		572 425	1 177 355
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	0	145 678
	VVS	13 750	37 890
	Byggnad utvändigt	679 864	0
		693 614	183 568
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	36 561	35 991
	Övriga externa kostnader	4 932	6 409
		41 493	42 400
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	109 000	109 000
	Inventarier	5 981	5 981
		114 981	114 981
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	41	69
		41	69
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	37 926	46 494
	Övriga finansiella kostnader	400	400
		38 326	46 894
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-563 353	-483 735
	Avsättning till underhållsfond	-100 000	-100 000
	Disposition ur underhållsfond	100 000	100 000
	Resultat efter underhållspåverkan	-563 353	-483 735

Brf Granen 1 i Göteborg

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 881 475	12 881 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 881 475	12 881 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 655 632	-1 546 632
Årets avskrivningar	-109 000	-109 000
Utgående avskrivningar	-1 764 632	-1 655 632
Bokfört värde byggnader	11 116 843	11 225 843
 Bokfört värde mark	 2 016 248	 2 016 248
Bokfört värde byggnader och mark	13 133 091	13 242 091
Taxeringsvärde för Vasastaden 19:14		
Byggnad - bostäder	24 800 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	548 000	548 000
	25 348 000	25 348 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	336 000	336 000
	43 336 000	43 336 000
Taxeringsvärde totalt	68 684 000	68 684 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	5 859 000	5 859 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	59 813	59 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 813	59 813
Ingående avskrivningar	-17 943	-11 962
Årets avskrivningar	-5 981	-5 981
Utgående avskrivningar	-23 924	-17 943
Bokfört värde	35 889	41 870

Brf Granen 1 i Göteborg

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	324 977	1 316 330			
Skattekonto	7 572	17 465			
	332 549	1 333 795			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	44 194	39 740			
Upplupna intäkter	0	129 617			
	44 194	169 357			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
* SE-Banken Bolån	36118881	0,82%	2022-03-16	3 383 324	0
* SE-Banken Bolån	43399047	0,74%	2021-12-14	1 500 000	0
				4 883 324	0
* Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 883 324
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 883 324
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 883 324
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Ovriga kortfristiga skulder				41 580	41 580
				41 580	41 580
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				1 834	1 578
Ovriga upplupna kostnader				90 059	773 546
Förutbetalda hyror och avgifter				67 920	69 078
				159 813	844 202

Göteborg 31/1 2022

John Törning

Lars-Johan Bergwik

Susanna Larsson

Torbjörn Ströberg

Ulla Boethius

Vår revisionsberättelse har 4-2-22 avgivits beträffande denna årsredovisning

Olle Boethius

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Granen 1 i Göteborg
Organisationsnummer 716445-0475

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 4/2

2022



Olle Boethius

Av föreningen vald revisor