

Org Nr: 716445-0475

**Styrelsen för  
Brf Granen 1 i Göteborg**

Org.nr: 716445-0475

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2020-01-01 - 2020-12-31**

## **Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Granen 1 kalenderåret 2020**

### **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 har påverkats av corona-pandemin, stämman försenades två gånger och styrelsemöten har blivit digitala. Mycket av styrelsens energi har gått åt att avhjälpa fyra vattenskador. Två var vattenläckage mellan lägenheter, en relaterade till en takläcka och den fjärde en läckande tvättmaskin. I samband med den sistnämnda fräschades tvättstugan upp med ny matta, ljusgul väggfärg och förbättrad utrustning.

I början av mars märktes och byttes alla vattenventiler i källaren. Under sensommaren gjordes en OVK-genomgång.

Inom loppet av året har styrelsen anordnat två städdagar, då medlemmarna underhållit och vårdat de gemensamma utrymmena. På grund av pandemin valde flera medlemmar att utföra sina uppgifter enskilt och uppslutning på städdagarna har varit något lägre. Vid vårens städdag kunde medlemmarna få hjälp att frakta grovavfall till soptippen.

Föreningen har hjälp med den ekonomiska förvaltningen av HSB Göteborg.

Under 2020 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 iordningställt, renovering av soprum. Ny fjärrvärme och cirkulationspumpar, nya namnskyltar på lägenhetsdörrarna, brandsläckare har satts upp i varje trappuppgång. Butikslokalen har totalrenoveras
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 innegården Renovering ledstänger, service av tvättmaskiner samt byte av cirkulationspump
2019	Relining av avloppsstammar, klippning av häck, ny källartolett
2020	Uppfräschning av tvättstuga, byte av vattenventiler i källaren

## MEDLEMSINFORMATION

Styrelse och revisor  
 Susanna Larsson ordförande  
 John Törning vice ordförande  
 Anna Holmberg kassör  
 Lars-Johan Bergwik sekreterare  
 Oscar Österberg ledamot  
 Nils Olofsson suppleant  
 Ulla Boëthius suppleant

Olle Boëthius revisor  
 Ulla Kopp revisorssuppleant

Marcus Holmberg och Klementina Österberg valdes till valberedning för stämman 2021.

Styrelsen har haft 7 styrelsemöten under året. Styrelsen och revisorn har inte erhållit något arvode.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. På stämman var 14 medlemslägenheter representerade.

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

Under året har en lägenhet överlåtits, dock är tillträdesdatum i januari 2021.

## FLERSÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	894	902	898	900	860
Resultat efter finansiella poster i tkr	-484	-1 287	156	58	14
Balansomslutning i tkr	14 787	14 587	14 394	14 223	14 650
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	420	420	420	420	420
Soliditet	61%	65%	75%	74%	72%
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	24	22	24	60	60
Belåning kr/m <sup>2</sup>	2 562	2 562	1 775	1 775	2 011

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 310 574	0	0	5 310 574
Upplåtelseavgifter	4 817 619	0	0	4 817 619
Fond för yttre underhåll	350 650	-350 650	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 478 843</b>	<b>-350 650</b>	<b>0</b>	<b>10 128 193</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	260 152	-936 579	0	-676 427
Årets resultat	-1 287 229	1 287 229	-483 735	-483 735
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-1 027 078</b>	<b>350 650</b>	<b>-483 735</b>	<b>-1 160 162</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 451 765</b>	<b>0</b>	<b>-483 735</b>	<b>8 968 031</b>

**RESULTATDISPOSITION**

Förslag till disposition av årets resultat

Årets underhållskostnader har varit 183 568 kr.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor.

Balanserat resultat	-676 427
Årets resultat	<u>-483 735</u>
	-1 160 162

Styrelsen föreslår följande disposition.

Avsättning underhållsfond	100 000
Uttag ur underhållsfonden	-100 000
Balanserat resultat	<u>-1 160 162</u>
	-1 160 162

För övriga upplysningar hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

## Brf Granen 1 i Göteborg

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	894 123	901 749
Övriga rörelseintäkter	Not 2	187 271	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 081 394</b>	<b>901 749</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 177 355	-509 352
Underhållskostnader	Not 4	-183 568	-1 476 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 400	-47 042
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-114 981	-114 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 518 304</b>	<b>-2 147 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-436 910</b>	<b>-1 245 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-46 894	-41 528
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 825</b>	<b>-41 528</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-483 735</b>	<b>-1 287 229</b>

**Brf Granen 1 i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 13 242 091 13 351 091

Inventarier

Not 11 41 870 47 851

13 283 961 13 398 942

Summa anläggningstillgångar

**13 283 961 13 398 942****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 12 1 333 795 1 150 993

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 169 357 37 561

1 503 152 1 188 554

Summa omsättningstillgångar

**1 503 152 1 188 554****Summa tillgångar****14 787 113 14 587 496**

**Brf Granen 1 i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

10 128 193

10 128 193

Underhållsfond

0

350 650

10 128 19310 478 843*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-676 427

260 152

Årets resultat

-483 735-1 287 229-1 160 162-1 027 078

Summa eget kapital

**8 968 031****9 451 765****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 14

4 883 324

4 883 324

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

44 812

28 720

Skatteskulder

5 165

3 609

Övriga kortfristiga skulder

Not 15

41 580

41 580

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

844 202178 498

935 759

252 407

Summa skulder

**5 819 083****5 135 731****Summa Eget kapital och skulder****14 787 113****14 587 496**



## **Brf Granen 1 i Göteborg**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **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 104 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 21,4 % 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	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	771 828	771 828
Hyror	79 239	87 696
Övriga intäkter	43 056	42 225
	<b>894 123</b>	<b>901 749</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
försäkringsersättning	<b>187 271</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 785	3 442
Reparationer	771 269	102 707
El	24 298	28 016
Uppvärmning	175 601	173 940
Vatten	42 093	42 448
Sophämtning	37 189	34 729
Övriga avgifter	35 086	12 405
Förvaltningsarvoden	47 781	45 651
Övriga driftskostnader	41 253	66 014
	<b>1 177 355</b>	<b>509 352</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	145 678	31 388
VVS	37 890	1 444 687
	<b>183 568</b>	<b>1 476 075</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	35 991	35 003
Övriga externa kostnader	6 409	12 039
	<b>42 400</b>	<b>47 042</b>
<b>Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	109 000	109 000
Inventarier	5 981	5 981
	<b>114 981</b>	<b>114 981</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	69	0
	<b>69</b>	<b>0</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	46 494	41 228
Övriga finansiella kostnader	400	300
	<b>46 894</b>	<b>41 528</b>
<b>Not 9 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>-483 735</b>	<b>-1 287 229</b>
Avsättning till underhållsfond	-100 000	-150 000
Disposition ur underhållsfond	100 000	500 650
<b>Resultat efter underhållspåverkan</b>	<b>-483 735</b>	<b>-936 579</b>

## Brf Granen 1 i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	12 881 475	12 881 475			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 881 475	12 881 475			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 546 632	-1 437 632			
Årets avskrivningar	-109 000	-109 000			
Utgående avskrivningar	-1 655 632	-1 546 632			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>11 225 843</b>	<b>11 334 843</b>			
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>2 016 248</b>	<b>2 016 248</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 242 091</b>	<b>13 351 091</b>			
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			
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar	5 859 000	5 859 000			
<b>Not 11 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	59 813	59 813			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 813	59 813			
Ingående avskrivningar	-11 962	-5 981			
Årets avskrivningar	-5 981	-5 981			
Utgående avskrivningar	-17 943	-11 962			
<b>Bokfört värde</b>	<b>41 870</b>	<b>47 851</b>			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 316 330	1 133 528			
Skattekonto	17 465	17 465			
	<b>1 333 795</b>	<b>1 150 993</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	39 740	37 561			
Upplupna intäkter	129 617	0			
	<b>169 357</b>	<b>37 561</b>			
<b>Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36118881	0,73%	2022-03-16	3 383 324	0
SE-Banken Bolån	43399047	0,65%	2022-07-28	1 500 000	0
				4 883 324	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>4 883 324</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 883 324

**Brf Granen 1 i Göteborg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Övriga kortfristiga skulder	41 580	41 580
	<b>41 580</b>	<b>41 580</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	1 578	810
Övriga upplupna kostnader	773 546	111 842
Förutbetalda hyror och avgifter	69 078	65 846
	<b>844 202</b>	<b>178 498</b>

Göteborg \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2021

.....  
Anna Holmberg.....  
John Törning.....  
Lars-Johan Bergwik.....  
Oskar Österberg.....  
Susanna Larsson

Revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Olle Boethius  
Av föreningen vald revisor