

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Grankullen 3  
Org nr: 764500-2796





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grankullen 3 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-08-30. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18.

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Årets resultat är bättre än föregående år på grund av framförallt lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet exkl. lån som skall omförhandlas 2021 har under året förändrats från 372% till 412%.

I resultatet ingår avskrivningar med 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 578 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grankullen 11 i Borås Stad. Byggnaderna innehåller 24 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Värmlandsgatan 3A-B samt 5A-B i Borås. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 3     |
| 2 rum och kök | 15    |
| 3 rum och kök | 3     |
| 4 rum och kök | 3     |

| Dessutom tillkommer | Antal |
|---------------------|-------|
| Lokaler             | 6     |
| P-platser           | 21    |



|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Total tomtarea       | 2 767 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt | 1 395 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea      | 313 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 19 011 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 19 011 000 kr |

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 34 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                   | År   |
|-----------------------------------------------|------|
| Ombyggnad badrum, stambyte i badrum och kök   | 2001 |
| Elbyte                                        | 2001 |
| Fönsterbyte                                   | 2001 |
| Byte av yttertak                              | 2001 |
| Asfaltering                                   | 2001 |
| Renovering lokaler                            | 2001 |
| Entrépartier och dörrar                       | 2001 |
| Målning fönster lokal                         | 2003 |
| Rengöring av fasad                            | 2003 |
| Asfaltering av parkering                      | 2003 |
| Renovering av stenfot på fastigheten          | 2004 |
| Byte av plåttak över lokal                    | 2004 |
| Ny tvättmaskin och torktumlare                | 2004 |
| Nya lägenhetsdörrar                           | 2005 |
| Målning av entrédörrar och fönster i trapphus | 2006 |
| Målning av dörrar till källare samt skärmtak  | 2007 |
| Förbättringar i ventilationssystemet (lokal)  | 2008 |
| Energideklaration                             | 2011 |
| Inglasade balkonger                           | 2017 |
| Huskropp, utvändigt                           | 2018 |
| Tvättstuga, värmecentral och p-platser        | 2019 |



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------|-------------------------------|
| Sebastian Ljungvall | Ordförande | 2021                          |
| Aron Berlinge       | Ledamot    | 2021                          |
| Stefan Tedesand     | Ledamot    | 2021                          |
| Peter Adolfsson     | Ledamot    | 2021                          |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Göran Sandqvist     | Suppleant  | 2021                          |
| Johan Schollin      | Suppleant  | 2021                          |
| Marita Örtvik       | Suppleant  | 2021                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag         | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Anders Winther      | Godkänd revisor | 2021                          |

#### Valberedning

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Lena Johansson, sammankallande | 2021 |
| Nadja Beverell                 | 2021 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

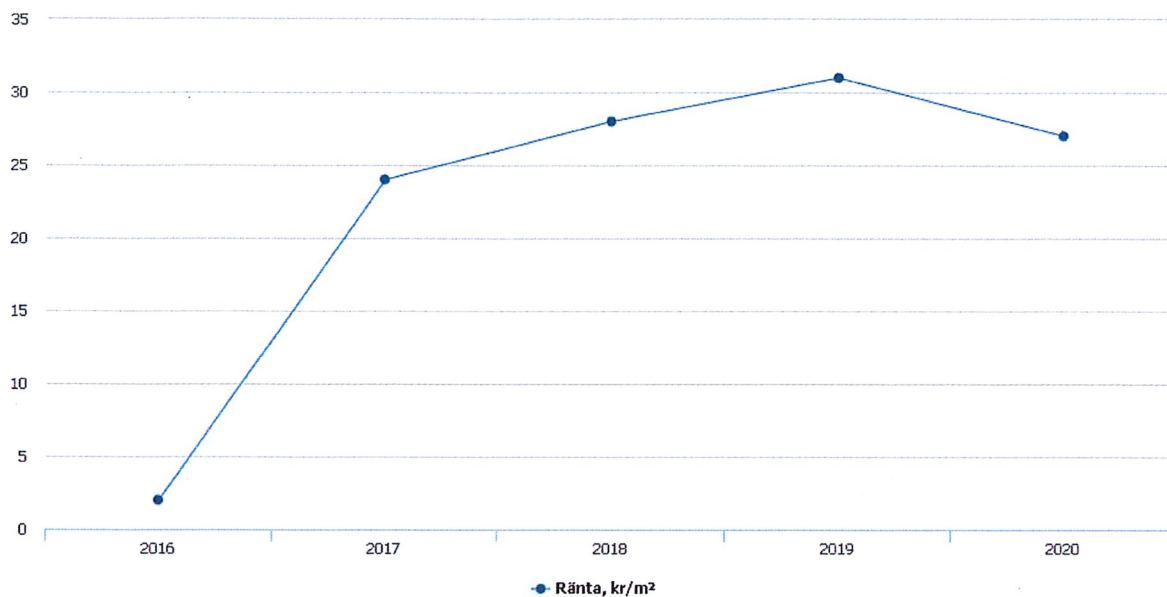
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) *u*

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)       | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                    | 1 328 | 1 293 | 1 289 | 1 259 | 1 271 |
| Rörelsens intäkter                 | 1 373 | 1 568 | 1 319 | 1 260 | 1 271 |
| Resultat efter finansiella poster  | 293   | 251   | -327  | 213   | 359   |
| Soliditet %                        | 57    | 55    | 49    | 50    | 95    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 813   | 805   | 797   | 797   | 797   |
| Ränta, kr/m²                       | 27    | 31    | 28    | 24    | 2     |
| Lån, kr/m²                         | 2 327 | 2 342 | 2 927 | 2 927 | 0     |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets början           | 38 500          | 3 132 701      | 1 842 996           | 251 477        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 251 477             | -251 477       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 200 000        | -200 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | 0              | 0                   |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 292 885        |
| Vid årets slut                    | 38 500          | 3 332 701      | 1 894 473           | 292 885        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                   | 2 094 472        |
| Årets resultat                        | 292 885          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -200 000         |
| <b>Summa</b>                          | <b>2 187 357</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>2 187 357</b> |
|----------------------------------------|------------------|

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.





# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 328 388                | 1 293 176                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 44 717                   | 275 193                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 373 105</b>         | <b>1 568 369</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -532 214                 | -783 989                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -182 903                 | -175 634                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -34 627                  | -44 139                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -285 470                 | -261 257                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 035 214</b>        | <b>-1 265 019</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>337 891</b>           | <b>303 350</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 1 075                    | 1 054                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 35                       | 56                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -46 116                  | -52 984                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-45 006</b>           | <b>-51 874</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>292 885</b>           | <b>251 477</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>292 885</b>           | <b>251 477</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 8 323 890        | 8 609 361        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>8 323 890</b> | <b>8 609 361</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9  | 500              | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>8 324 390</b> | <b>8 609 861</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Övriga fordringar                              | Not 10 | 4 083            | 4 083            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 54 310           | 45 465           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>58 393</b>    | <b>49 548</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                 | Not 12 | 1 406 363        | 847 571          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 406 363</b> | <b>847 571</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 464 756</b> | <b>897 120</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>9 789 147</b> | <b>9 506 980</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 38 500           | 38 500           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 3 332 701        | 3 132 701        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 371 201</b> | <b>3 171 201</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 1 894 472        | 1 842 996        |
| Årets resultat                               |        | 292 885          | 251 477          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 187 357</b> | <b>2 094 472</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>5 558 558</b> | <b>5 265 673</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 1 875 000        | 4 000 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 875 000</b> | <b>4 000 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13 | 2 100 000        | 0                |
| Leverantörsskulder                           |        | 34 245           | 0                |
| Skatteskulder                                |        | 7 315            | 4 865            |
| Övriga skulder                               |        | 300              | 300              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 213 729          | 236 142          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 355 589</b> | <b>241 307</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>9 789 147</b> | <b>9 506 980</b> |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år   |
|-----------------------|---------------------|------------|
| Komponenter byggnad   | Linjär              | 10 – 50 år |
| Markanläggningar      | Linjär              | 20 år      |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 134 012                | 1 122 870                |
| Hyrer, lokaler                        | 187 504                  | 178 632                  |
| Hyrer, p-platser                      | 33 700                   | 15 685                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -21 883                  | -20 976                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -4 945                   | -3 035                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 328 388</b>         | <b>1 293 176</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balkonginglasning                   | 28 800                   | 28 800                   |
| Övriga ersättningar                 | 3 059                    | 9 262                    |
| Fakturerade kostnader (*)           | 360                      | 236 531                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 298                      | 600                      |
| Försäkringsersättningar             | 12 200                   | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>44 717</b>            | <b>275 193</b>           |

(\*) År 2019: Avser fastighetsskada som fakturerades till Trygg Hansa

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | 0                        | -18 226                  |
| Reparationer (*)                     | -33 511                  | -297 208                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -46 406                  | -45 158                  |
| Försäkringspremier                   | -14 921                  | -13 834                  |
| Kabel- och digital-TV                | -26 801                  | -26 014                  |
| Förbrukningsinventarier              | -3 608                   | -1 387                   |
| Vatten                               | -89 196                  | -67 720                  |
| Fastighetsel                         | -37 798                  | -39 811                  |
| Uppvärmning                          | -244 161                 | -239 929                 |
| Sophantering och återvinning         | -35 811                  | -34 703                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-532 214</b>          | <b>-783 989</b>          |

(\*) År 2019: 235 tkr avser fastighetsskada som är fakturerade till Trygg Hansa



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -143 491                 | -139 863                 |
| IT-kostnader                               | -149                     | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -12 478                  | -13 133                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -17 777                  | -5 040                   |
| Kreditupplysningar                         | -1 050                   | -180                     |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -2 602                   | -10 430                  |
| Kontorsmateriel                            | -1 813                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -1 490                   | -590                     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -4 421                   |
| Bankkostnader                              | -2 053                   | -1 977                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-182 903</b>          | <b>-175 634</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda    | 0                        | -336                     |
| Styrelsearvoden                | -26 800                  | -35 200                  |
| Övriga kostnadsersättningar    | 0                        | -1 079                   |
| Övriga personalkostnader       | 0                        | -1 000                   |
| Sociala kostnader              | -7 827                   | -6 524                   |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-34 627</b>           | <b>-44 139</b>           |

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -265 782                 | -251 413                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -19 688                  | -9 844                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-285 470</b>          | <b>-261 257</b>          |



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 770 369           | 770 369           |
| Mark                                                   | 52 900            | 52 900            |
| Tillkommande utgifter                                  | 9 957 050         | 9 379 212         |
| Markanläggning                                         | 393 750           | 0                 |
|                                                        | <b>11 174 069</b> | <b>10 202 481</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                 | 577 838           |
| Markanläggning                                         | 0                 | 393 750           |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>971 588</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>11 174 069</b> | <b>11 174 070</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -770 369          | -770 369          |
| Tillkommande utgifter                                  | -1 784 495        | -1 533 082        |
| Markanläggningar                                       | -9 844            |                   |
|                                                        | <b>-2 564 708</b> | <b>-2 303 451</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -265 782          | -251 413          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -19 688           | -9 844            |
|                                                        | <b>-285 470</b>   | <b>-261 257</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-2 850 178</b> | <b>-2 564 708</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>8 323 890</b>  | <b>8 609 361</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Mark                                                   | 52 900            | 52 900            |
| Tillkommande utgifter                                  | 7 906 771         | 8 172 555         |
| Markanläggningar                                       | 364 219           | 383 906           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 17 800 000        | 17 800 000        |
| Lokaler                                                | 1 211 000         | 1 211 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>19 011 000</b> | <b>19 011 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>12 286 000</i> | <i>12 286 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>6 725 000</i>  | <i>6 725 000</i>  |

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Andel HSB Göta                                      | 500        | 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto                    | 4 083        | 4 083        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>4 083</b> | <b>4 083</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 17 063        | 14 921        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 24 368        | 23 881        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 9 744         | 6 663         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 135         | 0             |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>54 310</b> | <b>45 465</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31     |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bankmedel                   | 1 406 363        | 847 571        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 406 363</b> | <b>847 571</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 3 975 000        | 4 000 000        |
| Nästa års låneomsättningar                                       | -2 000 000       | 0                |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -100 000         | 0                |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>1 875 000</b> | <b>4 000 000</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,24 %     | 2020-03-05          | 4 000 000,00        | -4 000 000,00           | 0,00               | 0,00                |
| STADSHYPOTEK | 0,67 %     | 2021-09-01          | 0,00                | 2 000 000,00            | 0,00               | 2 000 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,81 %     | 2023-09-01          | 0,00                | 2 000 000,00            | 25 000,00          | 1 975 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>4 000 000,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>25 000,00</b>   | <b>3 975 000,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 475 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.





**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 042          | 3 444          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 1 416          |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 932          | 5 973          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 7 266          | 12 160         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 29 170         | 57 114         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 993          | 5 800          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 10 000         | 0              |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 55 730         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 51 015         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 100 597        | 99 221         |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>213 729</b> | <b>236 142</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 000 000  | 5 000 000  |

**Not 16 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Aron Berlinge

\_\_\_\_\_  
Sebastian Ljungvall

\_\_\_\_\_  
Stefan Tedesand

\_\_\_\_\_  
Peter Adolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats 12/5-21



\_\_\_\_\_  
Anders Winther  
Godkänd revisor



---

# Brf Grankullen 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Grankullen 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557446151219

## Dokument

### Årsredovisning 2020

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2021-04-30 12:42:18 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-05-04 21:43:32 CEST (+0200)

## Initierare

### Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

### Aron Berlinge (AB)

Brf Grankullen III i Borås (Ledamot)

aronberlinge@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ARON BERLINGE"

Signerade 2021-05-04 21:43:32 CEST (+0200)

### Stefan Tedesand (ST)

Brf Grankullen III i Borås (Ledamot)

stefan.tedesand@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN TEDESAND"

Signerade 2021-04-30 13:15:33 CEST (+0200)

### Peter Adolfsson (PA)

Brf Grankullen III i Borås (Ledamot)

peter.adolfsson@parker.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER ADOLFSSON"

Signerade 2021-04-30 12:48:32 CEST (+0200)

### Sebastian Ljungvall (SL)

Brf Grankullen III i Borås (Ordförande)

sebastian.ljungvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SEBASTIAN LJUNGVALL"

Signerade 2021-05-04 12:34:24 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557446151219

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Grankullen nr 3**

Org.nr 764500-2796

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankullen nr 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grankullen nr 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 12 maj 2021



Anders Winther  
Godkänd revisor