

Årsredovisning

Brf Grankullen 3
Org nr: 764500-2796

2019-01-01 – 2019-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grankullen 3 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 har sitt säte i Borås Kommun.

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.

Årets resultat blev 251 tkr, vilket är 578 tkr högre än föregående år. Driftkostnader har minskat främst beroende på lägre kostnader för underhåll. Av reparationer är 236 tkr en skada på fastigheten som har vidarefakturerats till Trygg Hansa.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 931% till 372%.

I resultatet ingår avskrivningar med 261 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 513 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

Dessutom tillkommer	Antal
Lokaler	6
P-platser	21

Total bostadsarea	1 395 m ²
Total lokalarea	313 m ²
Årets taxeringsvärde	19 011 000 kr
Föregåendeårs taxeringsvärde	14 475 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 297 tkr och planerat underhåll för 18 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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	18 tkr

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
Marita Örtvik	Ledamot	2020
Aron Berlinge	Ledamot	2021
Göran Sandqvist	Ledamot	2020
Stefan Tedesand	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Adolfsson	Suppleant	2020
Linda Hinderyd	Suppleant	2020
Kristian Idh	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Anders Winther, Revisionsgruppen Borås	Godkänd Revisor	2020

Revisorssuppleant	Uppdrag	
Rikard Johelid, Revisionsgruppen Borås	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning

Lena Johansson, sammankallande	2020
Nadja Beverell	2020

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. Utöver ovan nämnda underhållsåtgärder har föreningen byggt en ny tvättstuga (532 tkr), byggt till 10 st p-platser (394 tkr) samt bytt värmecentral (46 tkr). Dessa åtgärder betraktas som komponenter och är aktiverade med en nyttjandetid mellan 20-25 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

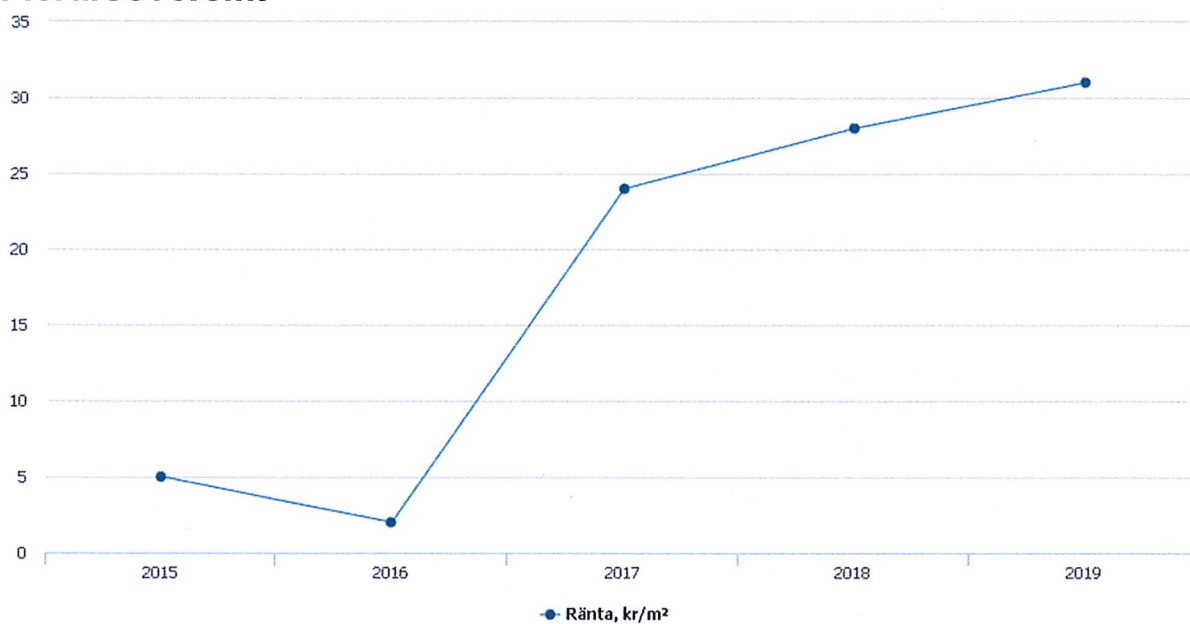
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 805 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 293	1 289	1 259	1 271	1 262
Rörelsens intäkter	1 568	1 319	1 260	1 271	1 262
Resultat efter finansiella poster	251	-327	213	359	416
Soliditet %	55	49	50	95	230
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	805	797	797	797	789
Ränta, kr/m²	31	28	24	2	5
Lån, kr/m²	2 341	2 927	2 927	0	230

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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 (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	38 500	3 551 751	1 750 848	-326 903
Disposition enl. årsstämmobeslut			-326 903	326 903
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Reservering underhållsfond enligt stämmobeslut fg år		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-18 226	18 226	
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut fg år		-600 825	600 825	
Årets resultat				251 477
Vid årets slut	38 500	3 332 700	1 642 996	251 477

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 642 996
Årets resultat	251 477
Summa	1 894 473

Att balansera i ny räkning i kr 1 894 473

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 293 176	1 289 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	275 193	29 946
Summa rörelseintäkter		1 568 369	1 319 065
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-783 989	-1 205 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 634	-82 162
Personalkostnader	Not 6	-44 139	-47 027
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-261 257	-262 914
Summa rörelsekostnader		-1 265 019	-1 597 788
Rörelseresultat		303 350	-278 723
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 054	1 001
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 984	-49 246
Summa finansiella poster		-51 874	-48 180
Resultat efter finansiella poster		251 477	-326 903
Årets resultat		251 477	-326 903

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 609 361	7 899 030
Summa materiella anläggningstillgångar		8 609 361	7 899 030
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		8 609 861	7 899 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	4 421
Övriga fordringar		4 083	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 465	6 503
Summa kortfristiga fordringar		49 548	10 924
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	847 571	2 358 241
Summa kassa och bank		847 571	2 358 241
Summa omsättningstillgångar		897 120	2 369 165
Summa tillgångar		9 506 980	10 268 695

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	38 500	38 500
Fond för yttre underhåll	3 332 700	3 551 751
Summa bundet eget kapital	3 171 200	3 590 251
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 642 996	1 750 848
Årets resultat	251 477	-326 903
Summa fritt eget kapital	1 894 473	1 423 945
Summa eget kapital	5 265 673	5 014 196
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 000 000
Summa långfristiga skulder	4 000 000	5 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	0	26 959
Skatteskulder	4 865	695
Övriga skulder	300	3 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	236 142
Summa kortfristiga skulder	241 307	254 499
Summa eget kapital och skulder	9 506 980	10 268 695

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. Ränta 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
Fastighetsförbättringar	Linjär	38-50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 122 870	1 111 728
Hyrer, bostäder	0	71 025
Hyrer, lokaler	178 632	91 966
Hyrer, p-platser	15 685	14 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 976	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 035	-200
Summa nettoomsättning	1 293 176	1 289 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga avgifter	0	4 800
Balkonginglasning	28 800	16 800
Övriga ersättningar	9 262	3 414
Fakturerade kostnader (*)	236 531	5 180
Övriga rörelseintäkter	600	-248
Summa övriga rörelseintäkter	275 193	29 946

(*) Avser fastighetsskada som fakturerades till Trygg Hansa

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-18 226	-600 825
Reparationer (*)	-297 208	7 496
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 158	-40 988
Försäkringspremier	-13 834	-13 437
Kabel- och digital-TV	-26 014	-25 462
Förbrukningsinventarier	-1 387	-315
Vatten	-67 720	-70 682
Fastighetsel	-39 811	-35 250
Uppvärmning	-239 929	-254 280
Sophantering och återvinning	-34 703	-34 199
Förvaltningsarvode drift	0	-137 743
Summa driftkostnader	-783 989	-1 205 685

(*) 235 tkr avser fastighetsskada som är fakturerade till Trygg Hansa

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-139 863	-44 905
Arvode, yrkesrevisorer	-13 133	-10 147
Övriga förvaltningskostnader	-5 040	-23 114
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 430	-2 048
Telefon och porto	-590	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 421	0
Bankkostnader	-1 977	-1 948
Summa övriga externa kostnader	-175 634	-82 162

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-336	0
Styrelsearvoden	-35 200	-36 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 079	-2 600
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-6 524	-8 427
Summa personalkostnader	-44 139	-47 027

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Tillkommande utgifter	-251 414	-262 914
Avskrivning Markanläggningar	-9 844	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-261 257	-262 914

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	770 369	770 369
Mark	52 900	52 900
Tillkommande utgifter	9 379 212	9 379 212
	10 202 481	10 202 481
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	577 838	0
Markanläggning	393 750	0
	971 588	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 174 070	10 202 481
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-770 369	-770 369
Tillkommande utgifter	-1 533 082	-1 270 168
	-2 303 451	-2 040 537
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-251 413	-262 914
Årets avskrivning markanläggningar	-9 844	
	-261 257	-262 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 564 708	-2 303 451
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 609 361	7 899 030
Varav		
Mark	52 900	52 900
Tillkommande utgifter	8 172 555	7 846 130
Markanläggningar	383 906	
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	19 011 000	14 475 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 286 000</i>	<i>9 972 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 725 000</i>	<i>4 503 000</i>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andel HSB Göta	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 921	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 881	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 663	6 503
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 465	6 503

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	847 571	2 358 241
Summa kassa och bank	847 571	2 358 241

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 000 000	5 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 000 000	5 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2020-03-05	5 000 000,00	0,00	1 000 000,00	4 000 000,00
Summa			5 000 000,00	0,00	1 000 000,00	4 000 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 000 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Under nästa räkenskapsår har föreningen lån som förfaller till betalning. Styrelsens bedömning är att lånet är av långfristig karaktär.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 444	3 438
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 416	0
Upplupna elkostnader	5 973	6 953
Upplupna vattenavgifter	12 160	6 091
Upplupna värmekostnader	57 114	31 562
Upplupna kostnader för renhållning	5 800	2 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 015	50 940
Beräknat förvaltningsarvode	0	44 193
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	99 221	76 911
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236 142	222 992

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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

Styrelsens underskrifter

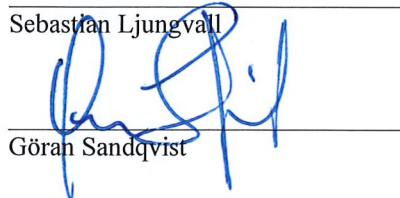
Ort och datum



Marita Örtvik



Sebastian Ljungvall



Göran Sandqvist

Aron Berlinge



Stefan Tedesand

Min revisionsberättelse har lämnats

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



Verifikat

Transaktion 09222115557430410545

Dokument

Årsredovisning 2019

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2020-06-09 12:04:25 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2020-06-09 13:07:28 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 2020-06-09 13:07:28 CEST (+0200)

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>

