
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Granlohem
Org nr: 789200-1269



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granlohem 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 1954-04-05. Nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 298% till 531%.

I resultatet ingår avskrivningar med 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 322 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Granlo 9:35, 13:2 och 13:3 i Sundsvalls Kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Vikingavägen 29, 31, 33, 35, 42, 44, 46 och 48 i Sundsvall.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	48
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	16
Antal p-platser	43

Bostäder bostadsrätt 3 724 m²

Total lokalarea 122 m²



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 300 tkr, planerat underhåll för 372 tkr samt investeringar för 911 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden har för året varit 650 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dränering Vikingavägen 33	2016
Dränering	2012, 2009-2010
Målning fönster	2010
Ombyggnad tvättstugor	2007
Målning trapphus	2004-2005
Lägenhetsdörrar, låssystem, postfack	2003-2004
Stambyte	1996
Fläktbyte torkrum	2016
Byte låssystem	2017
Installationer	2018
Byte vvc-pump i undercentral	2019
Fasadtvätt	2019
Markytor - asfaltsjustering	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Del av kostnad för gemensamhetslokal/bastu	346 796
Nya mättavlor	25 000

Planerat underhåll

Balkongprojekt



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Liljan Åhlén	Ordförande	2021
Irene Hedblom	Sekreterare	2021
Niklas Ytterström	Vice ordförande	2022
Per-Erik Sundberg	Ledamot	2022
Eva Wikman	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Douglas Helsing	Suppleant	2021
Pierre Lundin	Suppleant	2021
Thomas Åslin	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sundsvall Kpmg	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

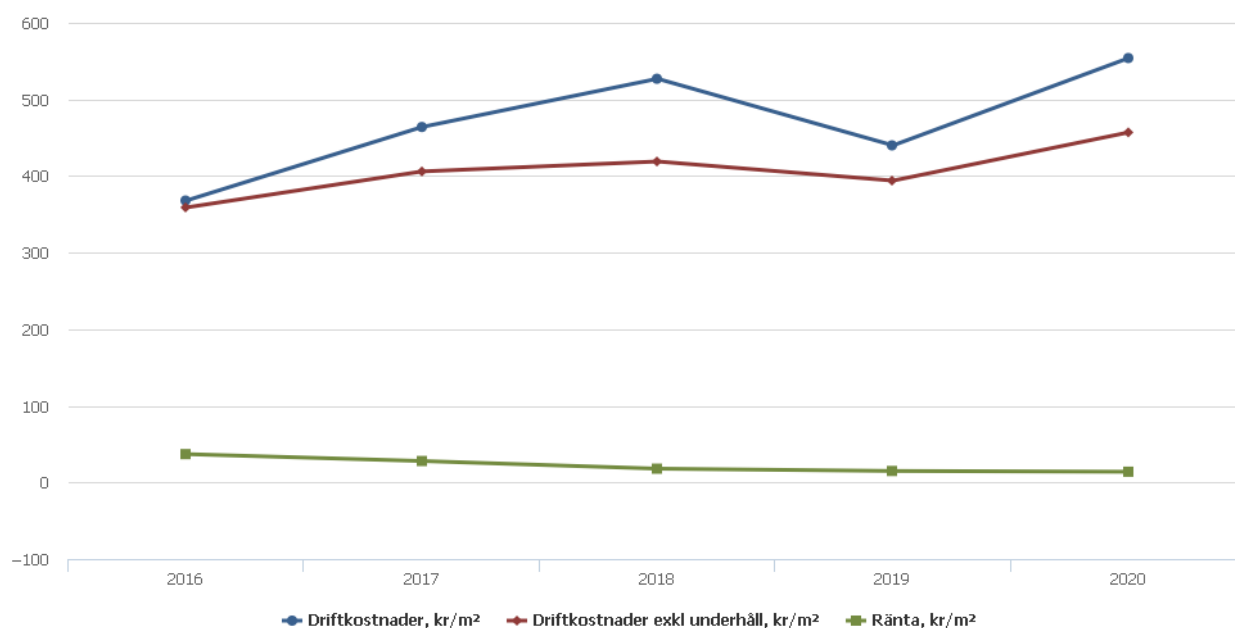
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 705	2 710	2 628	2 625	2 554
Resultat efter finansiella poster	195	473	40	293	534
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	169	169	83	83	81
Balansomslutning	8 765	9 406	8 294	8 434	8 067
Soliditet %	45	40	40	38	37
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	531	288	547	489	540
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	691	671	671	651
Driftkostnader, kr/m ²	554	440	527	464	368
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	457	394	419	406	359
Ränta, kr/m ²	14	15	18	28	37
Underhållsfond, kr/m ²	921	894	725	699	607
Lån, kr/m ²	1 114	1 135	1 157	1 178	1 199



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 616	0	0	3 262 655	-86 665	473 723
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					473 723	-473 723
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-371 796	371 796	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						195 395
Vid årets slut	108 616	0	0	3 540 859	108 854	195 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	387 058
Årets resultat	195 395
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	371 796
Summa	304 249

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	304 249
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 704 970	2 710 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	277 115	153 991
Summa rörelseintäkter		2 982 085	2 864 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 129 919	-1 691 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 047	-225 608
Personalkostnader	Not 6	-238 895	-325 746
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-126 155	-99 584
Summa rörelsekostnader		-2 738 016	-2 341 994
Rörelseresultat		244 069	522 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 555	7 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 230	-56 369
Summa finansiella poster		-48 675	-48 744
Resultat efter finansiella poster		195 395	473 723
Årets resultat		195 395	473 723



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 397 565	4 612 717
Balkong- och lokalprojekt		135 431	872 141
Summa materiella anläggningstillgångar		5 532 996	5 484 858
Summa anläggningstillgångar		5 532 996	5 484 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 879	6 630
Övriga fordringar		5 874	3 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		222 844	193 504
Summa kortfristiga fordringar		232 597	203 350
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	2 999 716	3 717 647
Summa kassa och bank		2 999 716	3 717 647
Summa omsättningstillgångar		3 232 314	3 920 997
Summa tillgångar		8 765 310	9 405 855



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	108 616	108 616
Fond för yttre underhåll	3 540 859	3 262 655
Summa bundet eget kapital	3 649 475	3 371 271
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	108 854	-86 665
Årets resultat	195 395	473 723
Summa fritt eget kapital	304 249	387 058
Summa eget kapital	3 953 724	3 758 329
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 536 863
Summa långfristiga skulder		4 284 971
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 748 108
Leverantörsskulder		75 102
Skatteskulder		13 767
Övriga skulder		47 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		390 299
Summa kortfristiga skulder		2 274 723
Summa eget kapital och skulder	8 765 310	9 405 855



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Stolpbelysning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 572 020	2 572 020
Hyror, lokaler	35 400	35 400
Hyror, garage	48 000	48 000
Hyror, p-platser	75 300	75 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 200	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 550	-7 350
Summa nettoomsättning	2 704 970	2 710 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter och Bredband	177 475	119 040
Övriga ersättningar	12 502	16 694
Fakturerade kostnader	1 260	2 460
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	28 815	15 796
Försäkringsersättningar	57 063	0
Summa övriga rörelseintäkter	277 115	153 991

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-371 796	-176 112
Reparationer	-299 869	-93 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-57 138	-57 138
Försäkringspremier	-60 606	-59 678
Kabel- och digital-TV	-190 753	-121 043
Systematiskt brandskyddsarbete	-61 960	0
Obligatoriska besiktningar	0	-62 188
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 750
Snö- och halkbekämpning	-2 343	-2 188
Förbrukningsinventarier	-506	-2 504
Vatten	-203 563	-221 484
Fastighetsel	-97 569	-96 582
Uppvärmning	-515 023	-525 697
Sophantering och återvinning	-66 387	-48 635
Förvaltningsarvode drift	-202 404	-209 278
Summa driftskostnader	-2 129 919	-1 691 055



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 925	-168 913
Arvode, yrkesrevisorer	-14 125	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 925	-5 335
Kreditupplysningar	-12 893	-8 194
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 577	-15 329
Kontorsmateriel	-789	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 360	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-1 000
Serviceavgifter	-7 013	-5 813
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-3 891	-5 600
Summa övriga externa kostnader	-243 047	-225 608

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-71 562	-116 397
Uttagsskatt	-670	0
Styrelsearvoden	-27 400	-27 400
Sammanträdesarvoden	-18 150	-26 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 800	-64 800
Pensionskostnader	-3 391	-5 426
Övriga personalkostnader	0	-117
Sociala kostnader	-52 922	-84 756
Summa personalkostnader	-238 895	-325 746

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-93 055	-93 055
Avskrivningar tillkommande utgifter	-33 100	-6 530
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-126 155	-99 584

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 386	7 285
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	169	340
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 555	7 625



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 305 471	9 305 471
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	65 295	65 295
	9 460 366	9 460 366
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	911 003	0
	911 003	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 371 369	9 460 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 826 880	-4 733 825
Tillkommande utgifter	-20 770	-14 240
	-4 847 650	-4 748 065
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-93 055	-93 055
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-33 100	-6 530
	-126 155	-99 585
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 973 805	-4 847 650
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 397 565	4 612 716
Varav		
Byggnader	4 385 537	4 478 591
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	922 428	44 525
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 956 000	17 956 000
Lokaler	327 000	327 000
Totalt taxeringsvärde	18 283 000	18 283 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 275 000</i>	<i>14 275 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 008 000</i>	<i>4 008 000</i>

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 135 060	2 128 674
Transaktionskonto	862 656	1 586 973
Summa kassa och bank	2 999 716	3 717 647

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	4 284 971	4 366 583
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 748 108	-81 612
Långfristig skuld vid årets slut	2 536 863	4 284 971

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-03-01	461 450,00	0,00	13 880,00	447 570,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-09-01	622 085,00	0,00	6 780,00	615 305,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-09-01	638 193,00	0,00	6 956,00	631 237,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-03-30	1 226 433,00	0,00	15 000,00	1 211 433,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-10-30	73 332,00	0,00	9 164,00	64 168,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2022-10-30	118 656,00	0,00	14 832,00	103 824,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2023-03-30	1 226 434,00	0,00	15 000,00	1 211 434,00
Summa			4 366 583,00	0,00	81 612,00	4 284 971,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas. Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 81 612 kr.

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 980 000	6 980 000

Not Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse, Fastigo	1 730	1 312
-----------------------------	-------	-------



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Liljan Åhlén

Irene Hedblom

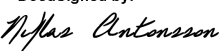
Niklas Ytterström

Eva Wikman

Per-Erik Sundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor



BRF Granlohem

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Granlohem i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 09222115557444809004

Dokument

209195_Årsredovisning_2020

Huvuddokument

17 sidor

Startades 2021-04-06 17:29:38 CEST (+0200) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-07 17:24:34 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Irene Hedblom (IH)

BRF Granlohem (Ledamot)

irene.hedblom@mittmedia.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIV
IRÉNE HEDBLOM"

Signerade 2021-04-06 19:20:37 CEST (+0200)

Per-Erik Sundberg (PS)

BRF Granlohem (Ledamot)

kawa7s7s@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-
ERIK SUNDBERG"

Signerade 2021-04-07 17:24:34 CEST (+0200)

Niklas Ytterström (NY)

BRF Granlohem (Ledamot)

niklas@niklasytterstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS YTTERSTRÖM"

Signerade 2021-04-07 17:24:21 CEST (+0200)

Eva Wikman (EW)

BRF Granlohem (Ledamot)

eva.wikman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
WIKMAN"

Signerade 2021-04-06 18:35:02 CEST (+0200)

Liljan Åhlén (LÅ)



Verifikat

Transaktion 09222115557444809004

BRF Granlohem (Ordförande)
liljan.ahlen@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LILJAN ÅHLÉN"
Signerade 2021-04-06 17:40:08 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>

