

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Granaten nr. 1 i Tranås

Org nr 726500-0351

Styrelsen för Brf Granaten nr. 1 i Tranås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen/ Styrelsen har sitt sätt i Tranås.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-08.

Föreningens fastighet, Grusåsen 4 och Skidbacken 1, bebyggdes 1967-71 och är belägen i Tranås kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 184 lägenheter.

Dessutom finns 30 garage och 128 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st 1 rum och kök

22 st 1 rum och kök

73 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

14 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 12 950,50 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Ordinarie	Catarina Edman	Ordf.
	Bengt-Åke Jakobsson	Vice ordf
	Anders Rosén	
	Lars Heiman	
	Jens Blom	
	Viveca Lindström	
	Krister Joelsson	

Suppleanter	Anita Glaad
	Margaretha Dahlberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Lars-Åke Nilsson
	Richard Nilsson

Suppleant	Anders Öst
-----------	------------

Valberedning	Krister Eriksson
	Carina Pettersson

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Lars Heiman.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fstighersägare AB) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jens Blom.

Städningen har utförts av Samhall AB.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2019 (intervall minst varje år enligt föreningens stadgar).

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2016/2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

2016

Radonfläkt installerades.

Ett av lånen avslutats genom amortering med 1 972 240 kr.

2017

Radonbekämpning

OVK inställning har

Ny belysning till carpor

2018

Parkering

Elarbeten (ladd stolpar)

Takomläggning

2019

Fortsatt arbete med takrenoveringen på låghusen efter vattenskada som upptäcktes på SD 6-10 2018. Styrelsen beslutade att byta och renovera taken på låghusen i sin helhet.

Vattenskada på golv i tvättstugan på SD 3, vilket föranledde en besiktning av alla tvättstugor och golv genom Ocab. Innebar totalrenovering av tvättstugan på SD 3.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 329 509 kronor.
Planerade underhåll har utförts till en kostnad av 2 691 377 kr kostnaden avser

Anledningen till underskottet beror främst på genomförda underhållsåtgärder på fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen beslutade om underhållsplan 2020, var på man beslutade om följande underhållsarbete för 2020.

Investering i Tranås Energi solcellspark för 194 tkr, enligt tidigare anvisning skulle detta ses som en anskaffningskostnad, men det är inte så utan måste ses som ett medlemskap, vilket belastar resultatet direkt.

Efter genomgången brandskyddsbesiktning, konstaterades att brandspjällen inte hade full funktion, dessa har därför byts ut.

Byte av fjärrvärmecentral på SD 5.

Bättre tillgänglighet för alla boende till föreningens gym som totalrenoverats och även flyttats till källaren på SD, där även tillgång till hiss finns.

Ny torktumlare på SD 5 och SD 4.

Markarbetet innebär asfaltering rondell SD 5 samt mellan låghusen.

Beslut om att påbörja byte av staket runt vårt bostadsområde vilket sker i etapper under flera år.

Stor förutsedd händelse 2020 vattenskada på höghusenstak på SD 3 och SD 4 där vatten låg under takpappen. Styrelsen beslutade att genomföra takarbete med totalrenovering på alla höghusen, arbetet utfördes även här av Markaryds tak med 25 års garanti på arbetet. En stor utgiftspost som tillkom i arbetet var att vi var tvungna att hyra in byggnadsställning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 22 (16) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat () st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens har tagit fram policy för andrahandsuthyrningar, vilket är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 231 medlemmar vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	5 753	5 732	5 666	5 666
Resultat efter finansiella poster	-2 061	-101	-336	311
Soliditet (%)	52,7	60,1	58,9	53,8
Kassalikviditet (%)	124,0	178,5	163,3	257,9
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	232	232	221	221
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 436	7 893	7 672	7 451
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	432	432	432	432
Lån kr/kvm yta	189	193	193	344

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 025 600	7 904 006	-668 331	- 101 250
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		232 500	- 232 500	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		700 000		
Balanseras i ny räkning			- 101 250	101 250
Årets resultat				- 2 061 139
Belopp vid årets utgång	1 025 600	7 436 505	-302 081	- 2 061 139

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-302 081
årets förlust	-2 061 139
	-2 363 220
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	232 500
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-2 595 720
	-2 363 220

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 752 990	5 732 075
Övriga rörelseintäkter		47 722	12 290
Summa rörelseintäkter		5 800 712	5 744 365
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 087 134	-4 025 007
Övriga externa kostnader	5	-438 390	-428 356
Personalkostnader	6	-838 994	-833 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 290	-451 985
Summa rörelsekostnader		-7 825 808	-5 738 774
Rörelseresultat		-2 025 096	5 591
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 364	10 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 407	-117 500
Summa finansiella poster		-36 043	-106 841
Resultat efter finansiella poster		-2 061 139	-101 250
Resultat före skatt		-2 061 139	-101 250
Årets resultat		-2 061 139	-101 250

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	7 909 784	8 371 074
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 909 784	8 371 074

Summa anläggningstillgångar

7 909 784 **8 371 074**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		35 301	2 541
Övriga fordringar	9	3 392	921 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		297 881	253 416
Summa kortfristiga fordringar		336 574	1 177 261

Kassa och bank

Kassa och bank		3 318 525	4 027 961
Summa kassa och bank		3 318 525	4 027 961

Summa omsättningstillgångar

3 655 099 **5 205 222**

SUMMA TILLGÅNGAR

11 564 883 **13 576 296**

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		1 025 600	1 025 600
Yttre reparationsfond		7 436 506	7 904 006
Summa bundet eget kapital		8 462 106	8 929 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-302 081	-668 331
Årets resultat		-2 061 139	-101 250
Summa fritt eget kapital		-2 363 220	-769 581

Summa eget kapital

6 098 886 8 160 025

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 518 750	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 518 750	2 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	-75 000	0
Leverantörsskulder		431 119	461 420
Skatteskulder		138 471	38 676
Övriga skulder	12	1 742 170	1 731 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	710 487	685 108
Summa kortfristiga skulder		2 947 247	2 916 271

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 564 883 13 576 296

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker enligt resultatdispositionen av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2014-05-22 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	33 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	384 990	363 420
Årsavgifter bostäder	5 592 936	5 592 936
Hysesbortfall	-6 935	-6 280
Avsättning inre reparationsfond	-218 001	-218 001
Övriga ersättningar och intäkter	5 622	12 290
Överlåtelseavgifter	25 986	0
Pantsättningsavgift	11 344	0
Parkeringsavgifter momsreg	4 770	0
	5 800 712	5 744 365

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	329 509	363 651
Periodiskt underhåll	2 691 378	689 370
	3 020 887	1 053 021

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	113 248	110 673
Energideklarationer	20 756	0
Besiktning / Serviceavtal	64 499	64 165
Bevakning	0	438
Yttre skötsel / Snöröjning	32 215	7 756
Fastighetsel	320 914	296 170
Uppvärmning	1 301 897	1 295 733
Vatten	353 617	344 142
Sophämtning	235 057	188 274
Fastighetsförsäkring	134 694	127 998
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	10 375
Försäkringsersättningar	0	16 500
Kabel-TV / Internet	266 523	287 253
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	222 828	222 510
	3 066 248	2 971 987

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	98 340	112 834
Revisionsarvode	4 080	3 840
Förvaltningsarvode	151 060	150 282
Övriga externa tjänster/kostnader	6 707	79 437
Övriga förbrukningsinventarier/material	178 202	81 963
	438 389	428 356

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Lön Fastighetsskötare	322 069	318 633
Löner	48 777	58 090
Styrelsearvoden	98 320	79 100
Löner/arvode vicevärd	96 000	96 000
Sociala avgifter	143 434	147 122
Uttagsskatt	111 961	116 256
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar /Löneskatt	18 433	18 224
	838 994	833 425

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 625 558	15 625 558
Markanläggningar	905 722	905 722
Ingående anskaffningsvärden mark	969 400	969 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 680	17 500 680
Ingående avskrivningar	-9 129 606	-8 677 621
Årets avskrivningar	-461 290	-451 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 590 896	-9 129 606
Utgående redovisat värde	7 909 784	8 371 074
Taxeringsvärden byggnader	55 268 000	55 268 000
Taxeringsvärden mark	17 803 000	17 803 000
	73 071 000	73 071 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 110	58 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 110	58 110
Ingående avskrivningar	-58 110	-58 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 110	-58 110
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	3 392	7 704
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	913 600
	3 392	921 304

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,87	2027-12-30	2 443 750	2 500 000
			2 443 750	2 500 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

-75 000 -20 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 068 750 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	11 263 700	11 263 700
Pantbrev i eget förvar	1 615 200	1 615 200
	12 878 900	12 878 900

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagsskatt	111 961	108 344
Källskatter	30 625	32 244
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	21 216	20 842
Inre reparationsfond	1 571 086	1 563 926
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	7 282	5 711
	1 742 170	1 731 067

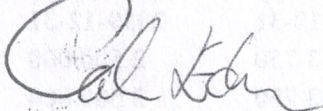
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 753	3 594
Upplupna räntekostnader	7 616	0
Förskottsbetalda hyror och avgifter	497 648	469 157
Upplupna uppvärmningskostnader	154 647	149 044
Upplupna elavgifter	46 823	56 962
Upplupna semesterlöner	0	4 833
Upplupna soc avgifter semesterlöner	0	1 519
	710 487	685 109

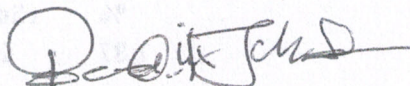
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget att rapportera.

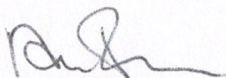
Tranås 2021-



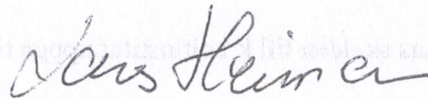
Catarina Edman



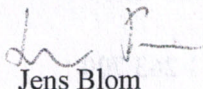
Bengt-Åke Jakobsson



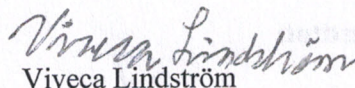
Anders Rosén



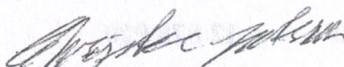
Lars Heiman



Jens Blom

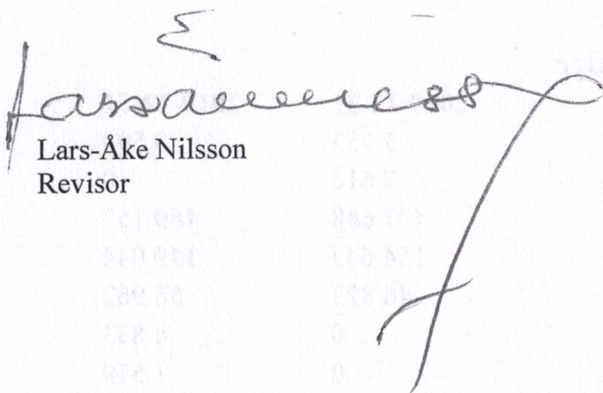


Viveca Lindström

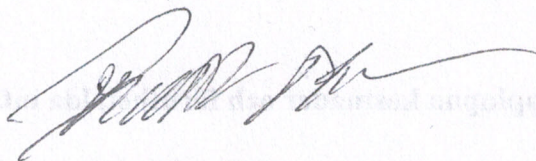


Krister Joelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Lars-Åke Nilsson
Revisor



Richard Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Granaten 1 i Tranås

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01-20201231.

Öhrling/PricewaterhouseCoppers AB har på särskilt uppdrag av RB Fastighets AB/Simpleko AB granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrling/PricewaterhouseCoppers AB och RB Fastighetsägare AB och är i förhållande till en fullständig revisions begränsad.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

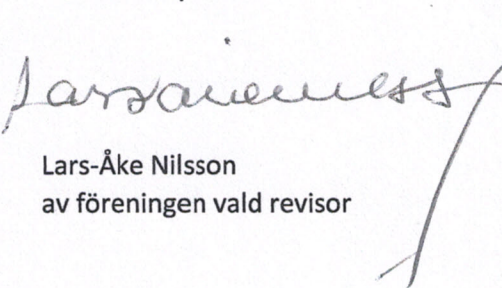
Vi tillstyrker

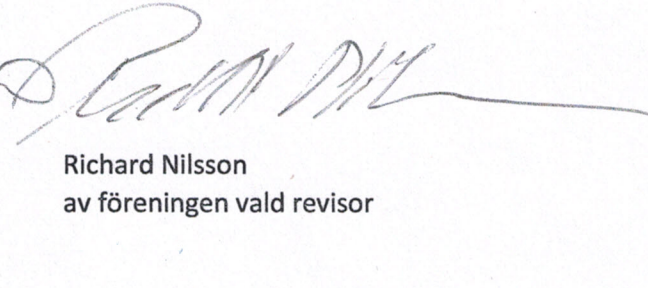
att resultaträkning och balansräkning fastställts

att resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tranås 22 april 2021


Lars-Åke Nilsson
av föreningen vald revisor


Richard Nilsson
av föreningen vald revisor