



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Granen 1 i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Granen 1 i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716445-0475 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Granen 1 är ett privat bostadsrättsförening som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

I styrelsens uppdrag ingår att förvalta fastigheten och planera dess underhåll, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

Föreningen bildades 1 mars 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vasastaden 19:14	1992-06-03	1889

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	70
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1835
Totalt 20 objekt		1905

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 1 st 2 rok, 8 st 3 rok, 3 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Vasastaden GA:14	G:A			Inomkvartersgårdar, Tillträde till övre gårdar samt portgångar med port-och låsanordningar, Sopotrymme, Dagvattenbrunnar, dagvattenledningar och stuprörsanslutningar

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Susanna Larsson	Ordförande
Ulla Boëthius	Ledamot
John Törning	Vice ordförande
Torbjörn Ströberg	Sekreterare
Nils Olofsson	Kassör
Kjell-Owe Glenhage	Suppleant
Sandra Borg	Suppleant

I tur att avgå/omväljas vid ordinarie föreningsstämma är Ulla Boëthius, Torbjörn Ströberg och John Törning.

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

Firmatecknare har varit: Ulla Boëthius, John Törning, Susanna Larsson, Torbjörn Ströberg, Nils Olofsson.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Olle Boëthius med Ulla Kopp som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Håkan Meyer och Blanca Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. På stämman var 16 av 19 lägenheter representerade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Verksamhetsårets viktigaste händelse var byte av maskinparken i tvättstugan. I november installerades två nya tvättmaskiner (->7 kg) samt ny torktumlare och torkskåp med värmepumpsteknologi för minskad elförbrukning. Även ventilationssystemet optimerades och vi fick en godkänd OVK. Under sommaren installerades ytterligare två kodlås för att förenkla in- och utpasseringar. Dessutom fick vi möjlighet att installera föreningens nyckel i porten vi delar med grannfastigheten. Flera förbättringar på fastighetens armaturer utfördes under året.

Styrelsen har organiserat två städdagar, höst och vår, då medlemmarna underhållit och vårdat de gemensamma utrymmena. Efter pandemin var det glädjande att åter se stor uppslutning vid dessa tillfällen, Vid höstens städdag kunde medlemmarna få hjälp att frakta grovavfall till soptippen.

Föreningen har hjälp med den ekonomiska förvaltningen av HSB Göteborg.

Under 2022 var avgiften oförändrad, men det beslutades att höja avgiften med 10% för 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1981	Fastigheten "ROT"-renoverad
1995	Renovering av trapphus
1996	Yttre takmålning
2000	Trimning av fjärrvärme samt byte av varmvattenberedare Ny torktumlare och golvbeläggning i tvättstugan Byte av ytterdörrar/portar och porttelefonsystem Installation och byte av kodlås
2002-2004	Gårdsförsköning
2003	Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
1995–2004	Merparten av lägenheternas badrumsenheter renoverades utifrån GVK regler
2005	Nya informationstavlor i trapphusen.
2006	Bakgården har iordningställt, renovering av soprum Ny fjärrvärme och cirkulationspumpar Nya namnskyltar på lägenhetsdörrarna Brandsläckare har satts upp i varje trappuppgång Butikslokalen har totalrenoveras
2008	Installation av 15 nya balkonger på innergården
2009	4 nya etagevåningar och 1 ny vindslägenhet byggda, 2 hissar nyinstallerade i uppgång A + C, nya vindsförråd Renovering fasad och balkonger mot KG-gatan Målning av tak hela fastigheten Målning av fasad mot bakgård Fönster målade och förstärkningskittade utvändigt Nyinstallation av 3 takfläktar. Vindsplanet isolerat Nya gångstegar på tak samt nya snöskydd Ventilations-/ regnskydd monterade på skorstenar
2011	Samtliga trapphus renoverade inkl ny belysningsarmatur Slip och putsning av golv i trapphus
2012	Fönsterrenovering i trapphus Renovering av butikslokal
2013	Flyttning av el-central
2016	Gemensamt bredband
2017	Målning av portal och soprum
2018	Installation av nytt kodlåssystem Algbekämpning av väggar på innergården Renovering ledstänger, service av tvättmaskiner samt byte av cirkulationspump
2019	Relining av avloppsstammar, klippning av häck, ny källartoilet
2020	Uppfräschning av tvättstuga, byte av vattenventiler i källaren
2021	Målning & renovering av fönster, målning av gårdsfasad, häng- & stuprännor, ytterdörrar, portalvägg samt lokalens fasad
2022	Nya tvättmaskiner, torkskåp &-tumlare med värmepumpsteknologi, 2 ytterligare kodlås, armaturförbättringar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Kontroll och underhåll av värmesystemet, måla och underhålla taket, samt kontroll och spolning av avloppstammar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	73	129	-97	159	145
Skuldsättning, kr/kvm	2 562	2 562	2 562	2 562	1 775
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	4
Energikostnad, kr/kvm	163	161	127	128	130
Driftskostnad, kr/kvm	349	322	640	292	302
Årsavgifter, kr/kvm	420	420	420	420	420
Totala intäkter, kr/kvm	473	471	567	473	471
Nettoomsättning, tkr	900	897	894	902	898
Resultat efter finansiella poster, tkr	-73	-563	-484	-1 287	156
Soliditet, %	62	62	61	65	75

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	5 310 574	0	0	5 310 574
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 817 619	0	0	4 817 619
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	10 128 193	0	0	10 128 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 160 163	-563 353	0	-1 723 516
Årets resultat, kr	-563 353	563 353	-72 978	-72 978
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 723 516	0	-72 978	-1 796 494
S:a eget kapital, kr	8 404 677	0	-72 978	8 331 699

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 83 975 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 723 516
Årets resultat, kr	-72 978
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 796 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	83 975
Balanseras i ny räkning, kr	-1 812 519

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	900 468	897 444
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 600	0
Summa rörelseintäkter		902 068	897 444
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-620 961	-572 425
Underhållskostnader	Not 4	-83 975	-693 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 746	-41 493
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-128 967	-114 981
Summa rörelsekostnader		-878 649	-1 422 512
Rörelseresultat		23 419	-525 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	100	41
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-96 497	-38 326
Summa finansiella poster		-96 397	-38 285
Årets resultat	Not 9	-72 978	-563 353

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	13 024 091	13 133 091
Inventarier	Not 11	<u>225 712</u>	<u>35 889</u>
		13 249 803	13 168 980
Summa anläggningstillgångar		13 249 803	13 168 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 12	214 133	332 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>44 188</u>	<u>44 194</u>
		258 321	376 743
Summa omsättningstillgångar		258 321	376 743
Summa tillgångar		13 508 124	13 545 723

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 128 193	10 128 193
	<u>10 128 193</u>	<u>10 128 193</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 723 516	-1 160 163
Årets resultat	-72 978	-563 353
	<u>-1 796 494</u>	<u>-1 723 516</u>
Summa eget kapital	8 331 699	8 404 677
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 883 324	4 883 324
Leverantörsskulder	31 908	51 718
Skatteskulder	2 131	4 611
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	41 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	217 482
	<u>5 176 425</u>	<u>5 141 046</u>
Summa skulder	5 176 425	5 141 046
Summa Eget kapital och skulder	13 508 124	13 545 723

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperioden är 102 år.

Inventarier

Avskrivning på taggsystem sker plan enligt med 10% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Avskrivning på utrustning i tvättstuga sker plan enligt med 6,6% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuell skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	771 828	771 828
Hyror	91 476	88 452
Övriga intäkter	37 164	37 164
	900 468	897 444
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 600	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	9 180	3 660
Reparationer	57 060	100 696
El	49 888	32 636
Uppvärmning	203 298	215 499
Vatten	56 870	59 658
Sophämtning	57 324	37 262
Övriga avgifter	36 053	35 825
Förvaltningsarvoden	47 667	46 054
Övriga driftskostnader	103 621	41 134
	620 961	572 425
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	14 406	13 750
El och tele	69 569	0
Byggnad utvändigt	0	679 864
	83 975	693 614
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	38 411	36 561
Övriga externa kostnader	6 335	4 932
	44 746	41 493
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	109 000	109 000
Inventarier	19 967	5 981
	128 967	114 981
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	100	41
	100	41
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	96 097	37 926
Övriga finansiella kostnader	400	400
	96 497	38 326
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-72 978	-563 353
Avsättning till underhållsfond	-100 000	-100 000
Disposition ur underhållsfond	83 975	100 000
Resultat efter underhållspåverkan	-89 003	-563 353

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	12 881 475	12 881 475			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 881 475	12 881 475			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 764 632	-1 655 632			
Årets avskrivningar	-109 000	-109 000			
Utgående avskrivningar	-1 873 632	-1 764 632			
Bokfört värde byggnader	11 007 843	11 116 843			
Bokfört värde mark	2 016 248	2 016 248			
Bokfört värde byggnader och mark	13 024 091	13 133 091			
Taxeringsvärde för Vasastaden 19:14					
Byggnad - bostäder	27 000 000	24 800 000			
Byggnad - lokaler	586 000	548 000			
	27 586 000	25 348 000			
Mark - bostäder	41 000 000	43 000 000			
Mark - lokaler	369 000	336 000			
	41 369 000	43 336 000			
Taxeringsvärde totalt	68 955 000	68 684 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	5 859 000	5 859 000			
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	59 813	59 813			
Årets investeringar	209 790	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269 603	59 813			
Ingående avskrivningar	-23 924	-17 943			
Årets avskrivningar	-19 967	-5 981			
Utgående avskrivningar	-43 891	-23 924			
Bokfört värde	225 712	35 889			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	208 093	324 977			
Skattekonto	6 040	7 572			
	214 133	332 549			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	44 188	44 194			
	44 188	44 194			
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36118881	4,03%	2023-03-28	3 383 324	0
SE-Banken Bolån	43399047	4,35%	2023-07-28	1 500 000	0
				4 883 324	0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					4 883 324
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					4 883 324
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 883 324

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	41 580	41 580
	41 580	41 580
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 877	1 834
Övriga upplupna kostnader	140 226	90 059
Förutbetalda hyror och avgifter	72 379	67 920
	217 482	159 813

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

John Törning

Nils Olofsson

Susanna Larsson

Torbjörn Ströberg

Ulla Boëthius

Förvaltningsberättelsen beslutades på styrelsemöte 30/1, 2023. Även revisionsberättelsen är elektroniskt signerad.

Olle Boëthius
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Granen 1 i Göteborg
Organisationsnummer 716445-0475

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Göteborg 22 februari, 2023

Olle Boëthius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Granen 1 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNA LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 15:10:56



ULLA BOETHIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 18:41:31



NILS OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-28 kl. 14:59:06



TORBJÖRN STRÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 08:46:21



JOHN TÖRNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 07:49:37



OLLE BOETHIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 10:10:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Granen 1 i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLLE BOETHIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 10:12:29

