

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANLOHEM

789200-1269

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 7	Resultaträkning
Sid 8	Balansräkning
Sid 10	Kassaflödesanalys
Sid 11	Noter
Sid 13	Noter till resultaträkning
Sid 14	Noter till balansräkning
Sid 16	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Granlohem, med säte i Sundsvall, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades 1954-04-05. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-07-29 hos Bolagsverket

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-15:

Per-Erik Sundberg	Ordförande
Eva Wikman	Vice ordförande
Irene Hedblom	Sekreterare
Anna-Clara Eriksson	Ledamot
Thomas Åslin	Ledamot
Roger Lindberg	Suppleant
Pierre Lundin	Suppleant
Erika Wallin	Suppleant

Under året har 9 st sammanträden protokollförts, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

KPMG AB	Ordinarie extern
---------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats med äganderätt enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granlo 9:35	1955	Sundsvall
Granlo 13:2	1955	Sundsvall
Granlo 13:3	1955	Sundsvall

Fastigheterna består av 8 byggnader med 64 lägenheter. Fastighetens värdeår är 1955. Fastigheten är belägen på Vikingavägen 29, 31, 33, 35, 42, 44, 46 och 48 i Sundsvall.

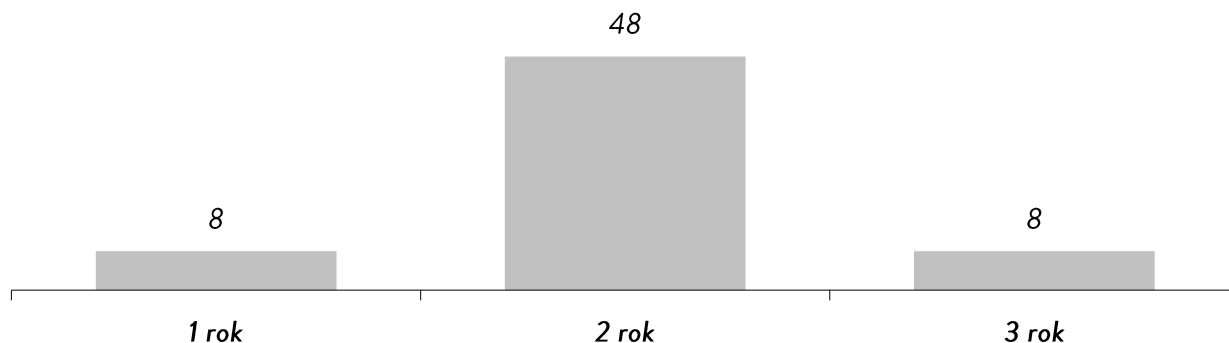
Bostadsarean är enligt taxeringsbeskedet 3 724 kvm, varav allt är bostadsrättsyta. Lokalytan är enligt taxeringsbeskedet 352 kvm. Byggnadernas totalyta 4 076 kvm.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad via Folksam under 2023, från 2024-01-01 via Dina Försäkringar. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring, s k bostadsrättstillägg, samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter och parkering

Föreningen upplåter 64 bostadsrätter, 5 lokaler, 16 garage och 43 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen uppvisar i år en vinst med 379 tkr jämfört med 2022 års resultat 506 tkr.

I resultatet ingår föreningens avskrivning på 377 tkr, exkluderar man avskrivningar blir resultatet 756 tkr. Avskrivningar påverkar ej föreningens likviditet.

Årets taxeringsvärde 20 905 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 5% från 2024-01-01.

Underhållsplan

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av kulvert	2023	Underhåll
Balkongprojekt	2021/2022	Underhåll/Investering*
Tätning takfönster	2021	Underhåll
Belysning, armaturer	2021	Underhåll
Nya mättavlor	2020	Underhåll
Gemensamhetslokal/bastu	2020	Underhåll/Investering*
Markytor - asfaltsjustering	2019	Underhåll
Fasadtvätt	2019	Underhåll
Byte vvc-pump i undercentral	2019	Underhåll
Byte styrsystem	2018	Underhåll
Byte låssystem	2017	Underhåll
Fläktbyte torkrum	2016	Underhåll
Dränering	2016	Underhåll
Dränering	2012	Underhåll
Målning fönster	2010	Underhåll
Dränering	2009-2010	Underhåll
Ombyggnad tvättstugor	2007	Underhåll
Målning trapphus	2004-2005	Underhåll
Lägenhetsdörrar, låssystem, postfack	2003-2004	Underhåll
Stambyte	1996	Underhåll

*Föremål för framtida avskrivning.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	Sjöléns Fastighetsskötsel
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Arkaden

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 64 st. Av dessa har 6 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st, under året har 7 st utträden och 7 inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 74 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	766	736	725	691	691
Årsavgifts andel i % av total intäkt	82,1	79,1	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 882	3 613	-	-	-
Lån/kvm totalyta	3 547	3 829	3 939	1 114	1 135
Räntekänslighet (%)	5,1	5,4	-	-	-
Genomsnittsränta (%)	1,2	1,1	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	237	233	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	234	207	-	-	-
Nettoomsättning (tkr)	2 987	2 896	2 866	2 705	2 710
Resultat efter finansiella poster (tkr)	379	506	-3 840	195	473
Soliditet (%)	6	4	1	45	40
Kassalikviditet (%)	40	83	-	-	-
Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering	224	214	267	531	288

Nyckeltalsdefinitioner under not 1.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 616	133 744	-128 575	506 212	486 253
Disposition av föregående års resultat:			506 212	-506 212	0
Årets resultat				378 814	378 814
Belopp vid årets utgång	108 616	133 774	243 863	378 814	865 067

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	377 637
årets vinst	378 814
	756 451
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	265 000
uttag ur fond för yttre underhåll	-210 171
i ny räkning överföres	701 622
	756 451

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

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter		2023	2022
Nettoomsättning	2	2 987 189	2 895 589
Övriga rörelseintäkter		483 354	572 237
Summa rörelseintäkter		3 470 543	3 467 826
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 053 717	-1 900 687
Övriga externa kostnader		-224 571	-361 282
Personalkostnader	4	-289 645	-236 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-377 057	-311 774
Summa rörelsekostnader		-2 944 990	-2 809 871
Rörelseresultat		525 533	657 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 339	9 727
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 078	-161 469
Summa finansiella poster		-146 739	-151 742
Resultat efter finansiella poster		378 814	506 212
Resultat före skatt		378 814	506 212
Årets resultat		378 814	506 212

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 836 652	14 207 179
Inventarier, verktyg och installationer	6	18 407	24 937
Summa materiella anläggningstillgångar		13 855 059	14 232 116
Summa anläggningstillgångar		13 855 059	14 232 116
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		79 192	67 425
Övriga fordringar		98 854	49 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 138	128 116
Summa kortfristiga fordringar		321 184	245 108
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 086 148	1 324 126
Summa kassa och bank		2 086 148	1 324 126
Summa omsättningstillgångar		2 407 332	1 569 234
SUMMA TILLGÅNGAR		16 262 391	15 801 350

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	108 616	108 616
Fond för yttre underhåll	133 774	133 774
Summa bundet eget kapital	242 390	242 390
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	377 637	-128 576
Årets resultat	378 814	506 212
Summa fritt eget kapital	756 451	377 637
Summa eget kapital	998 841	620 027
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8 9 266 515	13 282 697
Summa långfristiga skulder	9 266 515	13 282 697
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 190 116	1 444 050
Leverantörsskulder	368 567	75 802
Skatteskulder	7 416	6 375
Övriga skulder	56 983	41 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 953	330 934
Summa kortfristiga skulder	5 997 035	1 898 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 262 391	15 801 350

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten	2023	2022
Resultat efter finansiella poster	378 814	506 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	268 091	262 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	646 905	768 419
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-11 767	-40 937
Förändring av kortfristiga fordringar	-19 022	276 870
Förändring av leverantörsskulder	292 765	50 009
Förändring av kortfristiga skulder	123 257	113 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 032 138	1 167 755
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 100 894
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 100 894
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-270 116	-421 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 116	-421 612
Årets kassaflöde	762 022	-586 332
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 324 126	1 910 458
Likvida medel vid årets slut	2 086 148	1 324 126

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

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. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-120 år. Komponentindelningen har genomförts med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Balkonger, väggar och tak	50 år
Balkongglas	25 år
Gemensamhetslokal/bastu	20 år
Stolpbelysning	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Sparande/kvm totalyta

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, ev. kostnad för utrangeringar samt planerat underhåll dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Kostnader för värme, el och vatten dividerat med antalet kvadratmeter totalyta.

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Kassalikviditet (%) exkl. kortfristiga lån men inkl. nästa års amortering

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder där löpande amorteringar beräknats och utan hänsyn tagits till låneomförhandlingar.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 850 810	2 741 345
Hyror, lokaler/förråd	22 200	22 200
Hyror garage och parkeringsplatser	114 180	132 044
	2 987 189	2 895 589

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avlopp.

n

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2023	2022
Fastighetsavgifter	311 431	256 912
Löpande underhåll	111 426	298 186
Planerat underhåll	210 171	131 226
Elavgifter	129 986	94 269
Fjärrvärme	586 929	536 531
Vatten och avlopp	235 967	214 216
Sophantering	90 294	84 518
Snöröjning/Sandning	5 688	0
TV/Bredband/Telefoni	217 993	142 275
Förbrukningsmaterial	9 887	7 142
Försäkringspremier	79 328	70 717
Fastighetsskatt/kommunal avgift	64 696	64 696
	2 053 717	1 900 687

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft två anställda, en kvinna och en man, under räkenskapsåret.

<i>Följande ersättningar har utgått</i>	2023	2022
Löner och andra ersättningar	141 002	128 603
Sociala kostnader och pensionskostnader	69 244	60 703
Styrelsearvoden	79 400	45 350
Uttagsskatt	0	1 471
	289 645	236 127

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 597 534	10 306 074
Inköp/omklassificering	0	9 291 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 597 534	19 597 534
Ingående avskrivningar	-5 390 355	-5 085 110
Årets avskrivningar	-370 527	-305 245
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 760 882	-5 390 355
Utgående redovisat värde	13 836 651	14 207 179
Taxeringsvärden byggnader	20 622 000	20 622 000
Taxeringsvärden mark	283 000	283 000
	20 905 000	20 905 000
Bokfört värde byggnader	13 747 051	14 117 579
Bokfört värde mark	89 600	89 600
	13 836 651	14 207 179

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 295	65 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 295	65 295
Ingående avskrivningar	-40 358	-33 828
Årets avskrivningar	-6 530	-6 530
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 888	-40 358
Utgående redovisat värde	18 407	24 937

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	3,81	2028-03-30	1 166 434	1 181 434
Stadshypotek AB	0,72	2024-07-30	5 022 500	5 132 500
Stadshypotek AB	1,10	2025-03-01	405 930	419 810
Stadshypotek AB	0,84	2025-09-01	594 965	601 745
Stadshypotek AB	0,84	2025-09-01	610 369	617 325
Stadshypotek AB	1,12	2026-09-30	5 482 500	5 592 500
Stadshypotek AB	2,58	2027-03-30	1 173 933	1 181 433
			14 456 631	14 726 747
Kortfristig del av långfristig skuld			5 190 116	1 444 050
-varav amortering			270 116	421 612

Beräknad del som förfaller efter fem år efter balansdagen är 13 106 051 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 245 000	15 245 000
	15 245 000	15 245 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo	1 250	1 250
	1 250	1 250

Sundsvall den / 2024

Per-Erik Sundberg
Ordförande

Eva Wikman
Vice ordförande

Irene Hedblom
Sekreterare

Anna-Clara Eriksson
Ledamot

Thomas Åslin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

KPMG AB