
Årsredovisning

BRF Granlohem
789200-1269

2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granlohem får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

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	Kommentar
1 rum och kök	8	
2 rum och kök	48	
3 rum och kök	8	

Dessutom tillkommer

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

Total bostadsarea 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 298 och planerat underhåll för 131.

Fr o m 2023-01-01 tillämpar föreningen komponentavskrivning i enlighet med K3.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning källarnedgångar	131 226

Investering*

Föremål för framtida avskrivning

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Erik Sundberg	Ordförande	2024
Iréne Hedblom	Sekreterare	2023
Thomas Åslin	Ledamot	2024
Eva Wikman	Ledamot	2023
Anna-Clara Eriksson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Wallin	Suppleant	2023
Pierre Lundin	Suppleant	2023
Roger Lindberg	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2023

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 74 personer.

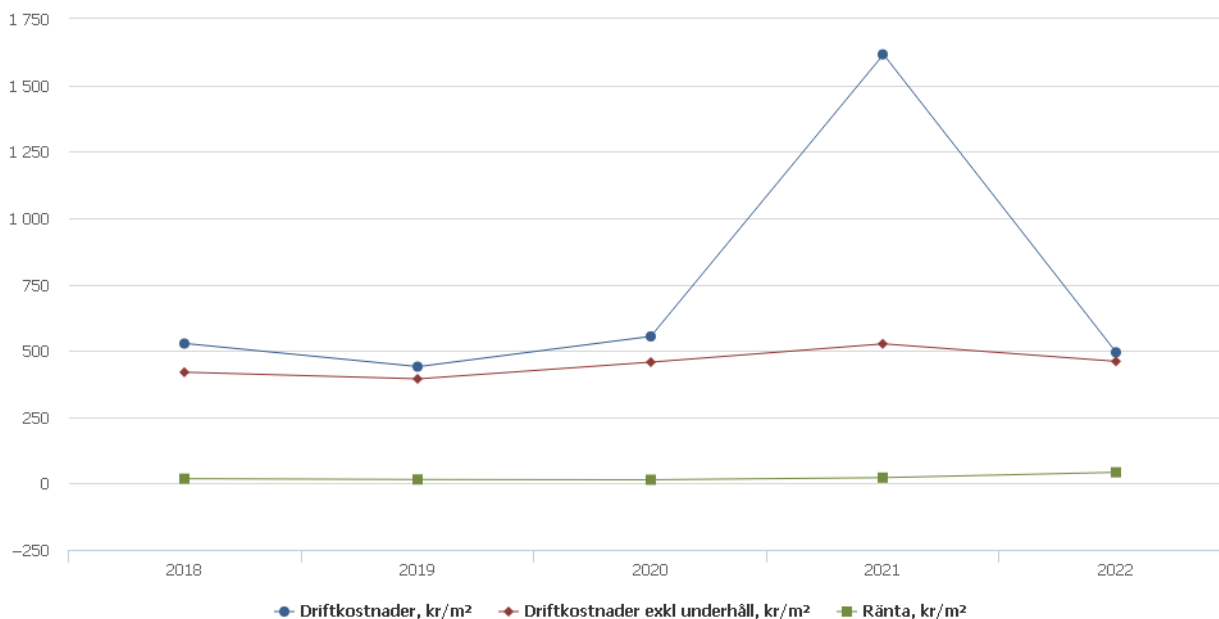
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 4 %.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 736 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 896	2 866	2 705	2 710	2 628
Resultat efter finansiella poster	506	-3 840	195	473	40
Avsättning till underhållsfond kr/m²	69	169	169	169	83
Balansomslutning	15 801	15 855	8 765	9 406	8 294
Soliditet %	4	1	45	40	40
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	214	267	531	288	547
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	736	725	691	691	671
Driftkostnader, kr/m²	494	1 616	554	440	527
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	460	526	457	394	419
Ränta, kr/m²	42	22	14	15	18
Underhållsfond, kr/m²	35	0	921	894	725
Lån, kr/m²	3 829	3 939	1 114	1 135	1 157

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 616	0	0	0	3 845 108	-3 839 909
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 839 909	3 839 909
Reservering underhållsfond				265 000	-265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-131 226	131 226	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						506 212
Vid årets slut	108 616	0	0	133 774	-128 575	506 212

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 198
Årets resultat	506 212
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 226
Summa	377 637

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **377 637**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 895 589	2 865 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	572 237	423 566
Summa rörelseintäkter		3 467 826	3 289 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 900 687	-6 213 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 282	-258 794
Personalkostnader	Not 6	-236 127	-266 144
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-311 774	-145 134
Summa rörelsekostnader		-2 809 871	-6 883 754
Rörelseresultat		657 955	-3 594 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 727	5 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 469	-251 292
Summa finansiella poster		-151 742	-245 293
Resultat efter finansiella poster		506 212	-3 839 909
Årets resultat		506 212	-3 839 909



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 207 179	5 252 430
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	24 937	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	8 211 460
Summa materiella anläggningstillgångar		14 232 116	13 463 890
Summa anläggningstillgångar		14 232 116	13 463 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		67 425	26 488
Övriga fordringar		49 567	8 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 116	445 912
Summa kortfristiga fordringar		245 108	481 041
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	1 324 126	1 910 458
Summa kassa och bank		1 324 126	1 910 458
Summa omsättningstillgångar		1 569 234	2 391 499
Summa tillgångar		15 801 350	15 855 390



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	108 616	108 616	
Fond för yttre underhåll	133 774	0	
Summa bundet eget kapital	242 390	108 616	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-128 576	3 845 108	
Årets resultat	506 212	-3 839 909	
Summa fritt eget kapital	377 637	5 198	
Summa eget kapital	620 027	113 814	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 282 697	13 545 314
Summa långfristiga skulder		13 282 697	13 545 314
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 444 050	1 603 045
Leverantörsskulder		75 802	25 793
Skatteskulder	Not 11	6 375	4 360
Övriga skulder		41 465	56 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	330 934	506 114
Summa kortfristiga skulder		1 898 626	2 196 261
Summa eget kapital och skulder		15 801 350	15 855 390



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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-120 år. Komponentindelningen har genomförts med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Balkonger väggar & tak	50 år
Balkongglas	25 år
Gemensamhetslokal/bastu	20 år
Stolpbelysning	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 741 345	2 700 672
Hyror, lokaler	35 400	35 400
Hyror, garage	57 636	57 600
Hyror, p-platser	100 103	100 800
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 200	-13 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 329	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 366	-13 600
Summa nettoomsättning	2 895 589	2 865 572

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	145 920	145 920
Balkonginglasning	326 784	0
Övriga ersättningar	20 802	12 719
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-2
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 362	4 730
Övriga rörelseintäkter	76 375	8 901
Försäkringsersättningar	0	251 298
Summa övriga rörelseintäkter	572 237	423 566

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-131 226	-4 190 859
Reparationer	-298 186	-489 446
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 696	-57 138
Försäkringspremier	-70 717	-70 592
Kabel- och digital-TV	-142 275	-207 827
Obligatoriska besiktningar	-16 540	-44 404
Snö- och halkbekämpning	0	-5 050
Förbrukningsinventarier	-7 142	-22 117
Vatten	-214 216	-205 744
Fastighetsel	-94 269	-90 497
Uppvärmning	-536 531	-545 795
Sophantering och återvinning	-84 518	-81 460
Förvaltningsarvode drift	-240 372	-202 750
Summa driftskostnader	-1 900 687	-6 213 681



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-236 305	-196 527
Arvode, yrkesrevisorer	-19 125	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-13 828	-9 175
Kreditupplysningar	-6 949	-4 514
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 588	-12 138
Kontorsmateriel	-716	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-15 283	0
Serviceavgifter	-7 168	-7 058
Bankkostnader	-3 090	-2 925
Övriga externa kostnader	-41 231	-12 083
Summa övriga externa kostnader	-361 282	-258 794

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-63 380	-83 249
Uttagsskatt	-1 471	-490
Styrelsearvoden	-27 500	-27 500
Sammanträdesarvoden	-17 850	-24 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 800	-64 800
Övriga kostnadsersättningar	-423	0
Pensionskostnader	-2 895	-3 811
Sociala kostnader	-57 808	-61 694
Summa personalkostnader	-236 127	-266 144

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-305 245	-93 055
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-52 080
Avskrivning Installationer	-6 530	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-311 774	-145 134

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader (tillkommande utgifter ingår i byggnaden fr o m 2023-01-01)	10 216 474	9 305 471
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	0	911 003
Installationer	65 295	65 295
	10 371 369	10 371 369
Årets anskaffningar		
Byggnader	9 291 460	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 662 829	10 371 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 085 111	-4 919 935
Tillkommande utgifter	0	-26 571
Installationer	-33 828	-27 299
	-5 118 940	-4 973 805
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-305 245	-93 055
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-45 550
Årets avskrivning Installationer	-6 530	-6 530
	-311 774	-145 135
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 430 715	-5 118 940
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 232 116	5 252 430
Varav		
Byggnader	14 117 579	4 292 482
Mark	89 600	89 600
Tillkommande utgifter	0	838 881
Installationer	24 937	31 467
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 622 000	17 956 000
Lokaler	283 000	327 000
Totalt taxeringsvärde	20 905 000	18 283 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 435 000</i>	<i>14 275 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 470 000</i>	<i>4 008 000</i>

§



Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	699 255	1 140 791
Transaktionskonto	624 870	767 667
Summa kassa och bank	1 324 126	1 910 458

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	14 726 747	15 148 359
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 444 050	-1 603 045
Långfristig skuld vid årets slut	13 282 697	13 545 314

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-10-30	55 004,00	0,00	55 004,00	0,00
STADSHYPOTEK		2022-10-30	88 992,00	0,00	88 992,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2023-03-30	1 196 434,00	0,00	15 000,00	1 181 434,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2024-07-30	5 242 500,00	0,00	110 000,00	5 132 500,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-03-01	433 690,00	0,00	13 880,00	419 810,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-01	608 525,00	0,00	6 780,00	601 745,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-01	624 281,00	0,00	6 956,00	617 325,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2026-09-30	5 702 500,00	0,00	110 000,00	5 592 500,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2027-03-30	1 196 433,00	0,00	15 000,00	1 181 433,00
Summa			15 148 359,00	0,00	421 612,00	14 726 747,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 277 616 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 338 667 kr.

Not 11 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 758	2 706
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	617	1 654
Summa skatteskulder	6 375	4 360



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	8 287	5 944
Upplupna räntekostnader	12 311	10 145
Upplupna driftskostnader	32 783	2 869
Upplupna elkostnader	10 172	16 923
Upplupna vattenavgifter	13 832	17 771
Upplupna värmekostnader	79 314	140 935
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 926
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	154 235	277 602
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330 934	506 114

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	15 245 000	15 245 000

Not Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse, Fastigo	1 250	1 732

Not 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

Per-Erik Sundberg

Irène Hedblom

Anna-Clara Eriksson

Eva Wikman

Thomas Åslin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557488565641

Dokument

209195_Årsredovisning_2022

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2023-03-08 16:51:28 CET (+0100) av Margareta Landfors (ML)

Färdigställt 2023-03-13 10:39:26 CET (+0100)

Initierare

Margareta Landfors (ML)

Riksbyggen

margareta.landfors@riksbyggen.se

Signerande parter

Per-Erik Sundberg (PS)

peck.sundberg@gmail.com



BankID

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

Signerade 2023-03-10 08:39:19 CET (+0100)

Irène Hedblom (IH)

irene.hedblom@mittmedia.se



BankID

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

Signerade 2023-03-09 07:07:43 CET (+0100)

Anna-Clara Eriksson (AE)

anna-clara@fotografase.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA-CLARA ERIKSSON"

Signerade 2023-03-10 12:10:18 CET (+0100)

Eva Wikman (EW)

eva.wikman@gmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA WIKMAN"

Signerade 2023-03-10 10:28:31 CET (+0100)

Thomas Åslin (TÅ)

leifthomasaslin@hotmail.com

Niklas Antonsson (NA)

niklas.antonsson@kpmg.se



Verifikat

Transaktion 09222115557488565641



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS ÅSLIN"
Signerade 2023-03-11 08:55:26 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NIKLAS ANTONSSON"
Signerade 2023-03-13 10:39:26 CET (+0100)*

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>

