

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Granaten nr 6

716408-8333

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granaten nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-24.

Förening

Föreningen Brf Granaten 6 har under året ägt och förvaltat fastigheten Heden 30:6 med gatuadress Skånegatan 25 och Tegnérsgatan 21 i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har under året bestått av 28 bostadsrätter, en hyresrätt och tre uthyrda butiks- och kontorslokaler. Under året har en bostadsrätter bytt ägare.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen vid årets utgång var 37 st.

Avgift

Avgiften till föreningen för bostadsrättsinnehavarna genomgick en viss uppjustering under året för att kompensera för ökade tidigare planerade kostnader och oförutsedda större utgifter som uppkommit samt anpassas till stadgarnas avgiftssättning. Det innebär att vi haft en avgiftsökning på totalt 9% sedan 1996 jfr en ökning på 65% för hyror i stort under samma tid.

Reparationsfond

Avsättning till reparationsfonden har skett i enlighet med föreningens stadgar. Vår förvaltare Opalen FastighetsFörvaltning AB har en underhållsplan för fastigheten, vilken kontinuerligt uppdateras.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvode

På föreningsstämman 2020 beslöt om oförändrat arvode på 70 000 (sjuttiotusen) kr för styrelsen. Beloppet fördelas mellan ledamöter och suppleanter. Arvodet till revisorn är oförändrat 2 750 (tvåtusensjuhundrafemtio) kr.

Förvaltning och administration

Under året har Opalen FastighetsFörvaltning AB skött föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ingrid Andersson och den tekniska delen av Christer Jacobson. Fastighetsskötseln har skötts av Opalen FastighetsFörvaltning AB, och trappstädningen har skötts av W&C:s Städservice.



Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes rond av fastigheten, med närvarande representanter från Opalen och styrelsen.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att förbättra inomhusklimatet med bland annat samordning av uppvärmningssystemet med ventilationssystemet. Byte till reglerbar energieffektivare cirkulationspump har skett under året, och därefter har ytterligare finjustering kunnat göras.

Samtal förs även med Göteborg Energi beträffande dels den beslutade övergången till ett centralt elabonnemang med bibehållande av separata elmätare, dels beträffande framtida utbyte av fjärrvärmens värmeväxlare. Förändringen av elabonnemanget har stött på svårigheter beroende på krav om momsregistrering och att befintliga elmätare inte kan kompletteras på det sätt som önskas. Styrelsen fortsätter bevaka utvecklingen på dessa områden.

Helgen den 15-17 maj genomfördes årets vindsröjning samt bortforsling med lastbil.

Gatusidornas balkonger har renoverats under året.

Låssystemet i ytterdörrarna har förändrats och dörrarna öppnas normalt numera bara med bricka eller kod. I samband med detta monterades, efter det medlemmarna fått lämna synpunkter och godkänt med överväldigande majoritet, övervakningskameror i entréerna på Skånegatan och Tegnérgatan.

Samtliga vindsdörrar har bytts ut och målnings- och murningsarbeten efter bytet har utförts.


Under året har en läcka i värmeledningen i gången till gården uppstått, vilket medförde en månadslång störning av uppvärmningen av berörda lägenheter. Innehavarna kompenseras med avgiftsbefrielse för den aktuella månaden. Reparationen blev kostsam och innefattade bland annat anläggande av en ny kulvert under passagen till gården.

En lägenhet har drabbats av vattenskada på grund av fettansamling i en avloppsstam. Aktuell stam spolades, och kök har reparerats. I samband med ovanstående händelse föreslog firmen som utförde spolningen att samtliga avloppsstammar i fastigheten spolats regelbundet. Detta planerades men har skjutits på framtiden på grund av rådande pandemiläge. Av samma orsak har även OVK-besiktning samt energideklaration skjutits upp men kan förhoppningsvis utföras 2021.

Under året har styrelsen tagit beslut att vid all renovering eller nybyggnad i lägenhet som innefattar vatten, skall åtgärderna först godkännas av styrelsen, utföras av certifierad firma, och efter arbetets slut skall certifikat lämnas till styrelsen. Även elektriska ändringar skall enligt lag utföras av certifierad firma.

I december påbörjades radonmätning i 7 lägenheter samt i Hifiklubbens lokaler, sammanlagt 16 dosor enligt gängse rekommendation. Mätningen avslutades i januari 2021. I samtliga lägenheter uppmättes 20-30 Bq/kubikmeter, således mycket bra värden. Gränsvärde är 200.

Styrelsen har under året fortsatt sitt långsiktiga kvalitets- miljö- och energibesparingsarbete samt fortsätter påbörjade åtgärder med syfte att ytterligare effektivisera energiomsättningen samt följa utvecklingen av bland annat solenergi och energilagring.



Renoveringar och andra händelser

- 2020 Byte till reglerbar energieffektivare cirkulationspump.
Gatusidornas balkonger har renoverats.
Videoövervakning av entréer startad.
Samtliga vindsdörrar har bytts till godkänd modell.
Radonmätning. Uppmättes 20-30 bK/kubikmeter. Gränsvärde 200.
- 2019 Kompletta takmålning utförd.
Målningsarbeten/bättringsmålning av olika delar av huset.
- 2018 Installation av egen styr- och reglerutrustning för Värme och Ventilation.
Glödlampor i gemensamma utrymmen samt utomhus utbytta mot LED-lampor.
- 2017 Hiss (Skånegatan)- och balkongprojektet (gårdssidan) färdigställt.
Byte genomfört av takfläktar till godkänd variant.
- 2016 Hiss (Skånegatan)- och balkongprojektet (gårdssidan) påbörjades.
- 2015 Omdisponering soprum för bättre återvinningshantering.
- 2014 Avloppsroren i källaren bytta.
- 2013 Ventilationssystem ändrat till Mekanisk Frånluft med fläktar.
- 2012 Byte entrédörrar på Skånegatan och Tegnérgatan.
Reklamationsarbeten på alla rökkanaler, fullständig relining.
- 2011 Källaren rustas upp och målas. Uppgradering bredband.
- 2010 Alla vindsförråd får belysning. Övrigt vind byts.
- 2009 Fönsterbyte i hela fastigheten.
- 2008 Rensning samtliga avloppsstammar.
- 2007 Datanät uppgraderas med fasta ledningar till alla lägenheter.
- 2006 Stentrappa Skånegatan bytt.
- 2005 Målning trappuppgång Tegnérgatan. Lägenhetsdörrarna renoverade.
Omfattande renovering gård.
- 2004 WiFi datanät installeras i huset. Fiberanslutning till huset.
- 2000 Byte garageportar samt gårdsport. Nya cykelställ.
- 1992 Stambyte med badrumsrenoveringar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman bestått av fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Styrelse

Pär Stillberg	Ledamot (Ordförande)	Vald till 2022
Stefan Sönnergren	Ledamot (Vice ordförande)	Vald till 2021
Emelie Odell	Ledamot	Vald till 2022
Peter Hall	Ledamot (sekreterare)	Vald till 2021
Annika Malmer	Suppleant	Vald till 2021
Gunilla Svensson	Suppleant	Vald till 2022

Revisor

Föreningens förtroendevalda revisorer under året har varit Lars Davidson som revisor, omval 1 år, och Michael Lundgren som revisorsuppleant, omval 1 år.

Valberedning

Föreningens valberedning har under året bestått av Olle Högberg som sammankallande, samt Barbro Bergström och Ulrik Persson som ledamöter.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen haft fjorton protokollförda möten samt arbetsmöten där bland annat förvaltare, representanter för berörda firmor samt fastighetsskötare varit närvarande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2020, huvudsakligen digitalt men med möjlighet att närvara fysiskt på fastighetens vind.

8 röstberättigade medlemmar var närvarande, varav 2 via video samt 3 röstberättigade medlemmar företrädde av ombud med skriftlig fullmakt. Ytterligare en anhörig var närvarande via video. Fullmakt hade av medicinska skäl ej gått att ordna. Stämman beslutade att tillåta närvaron, dock utan rösträtt.

Föreningens ordförande Pär Stillberg hälsade välkomna och presenterade året som gått och vad som väntar nästa år. Som ordförande för stämman valdes Pär Stillberg.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 818	1 788	1 748	1 739
Resultat efter finansiella poster	-731	-176	105	-1 374
Lån per kvm tot yta kr	1 891	1 891	1 891	1 891
Kassalikviditet (%)	354	342	617	448
Årsavgift bostäder kronor/kvm	426	431	431	429

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 948 320	4 122 680	1 017 876	1 680 138	-176 032	11 592 982
Disposition av föregående års resultat:			246 201	-422 233	176 032	0
Årets resultat					-731 027	-731 027
Belopp vid årets utgång	4 948 320	4 122 680	1 264 077	1 257 905	-731 027	10 861 955

Reservering/ianspråktagande yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med 246 201 kr / 246 201 kr, / 0 kr / 0 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 257 905
årets förlust	-731 027
	526 878
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	246 201
i ny räkning överföres	280 677
	526 878

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Föreningens intäkter	2	1 817 649	1 787 822
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 817 649	1 787 822
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 359 355	-685 256
Driftskostnader	4	-784 300	-854 482
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-26 674	-48 784
Personalkostnader	6	-80 157	-85 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-248 832	-248 832
Summa rörelsekostnader		-2 499 318	-1 922 660
Rörelseresultat		-681 669	-134 838
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 358	-41 194
Summa finansiella poster		-49 358	-41 194
Resultat efter finansiella poster		-731 027	-176 032
Resultat före skatt		-731 027	-176 032
Årets resultat		-731 027	-176 032



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	14 696 198	14 941 261
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	3 769	7 538
Summa materiella anläggningstillgångar		14 699 967	14 948 799
Summa anläggningstillgångar		14 699 967	14 948 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	15 640
Övriga fordringar	10	9 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 926	61 990
Summa kortfristiga fordringar		73 926	77 630
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 990 380	2 697 007
Summa kassa och bank		1 990 380	2 697 007
Summa omsättningstillgångar		2 064 306	2 774 637
SUMMA TILLGÅNGAR		16 764 273	17 723 436

 PS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 948 320	4 948 320
Upplåtelseavgifter		3 101 680	3 101 680
Kapitaltillskott		1 021 000	1 021 000
Fond för yttre underhåll		1 264 077	1 017 876
Summa bundet eget kapital		10 335 077	10 088 876
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 257 905	1 680 138
Årets resultat		-731 027	-176 032
Summa fritt eget kapital		526 878	1 504 106
Summa eget kapital		10 861 955	11 592 982
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12, 13	5 320 000	5 320 000
Summa långfristiga skulder		5 320 000	5 320 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		173 343	500 333
Skatteskulder		26 833	16 486
Övriga skulder	14	50 515	23 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	331 627	269 902
Summa kortfristiga skulder		582 318	810 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 764 273	17 723 436



PS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,39%
Fastighetsförbättringar	3,33%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Föreningens intäkter

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Hysesintäkter bostäder	61 524	61 524
Hysesintäkter lokaler	669 516	660 308
Avgift garage	3 930	3 744
Hysesintäkter p-böter	2 400	1 800
Årsavgifter bostäder	1 038 859	1 049 304
Kabel-TV / Internet	2 230	1 678
Ersättningar och intäkter	34 550	5 562
Fakturerade kostnader	4 640	3 902
	1 817 649	1 787 822

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	122 960	86 702
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 224 169	576 629
Reparation och underhåll lokaler	12 226	21 925
	1 359 355	685 256

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	81 304	83 371
Besiktning / serviceavtal	29 471	9 064
Yttre skötsel snöröjning	3 346	29 668
Fastighetsel	34 753	41 977
Uppvärmning	282 992	310 573
Vatten	38 633	48 437
Sophämtning	37 944	44 177
Fastighetsförsäkring	36 229	34 233
Kabel-TV och internet	50 648	50 563
Arvode förvaltning	85 706	96 439
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	102 111	100 603
Övriga driftskostnader	1 163	5 377
	784 300	854 482

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	21 734	38 562
Övriga externa tjänster	4 940	10 222
	26 674	48 784

Not 6 Arvode styrelse

	2020	2019
Styrelsearvode	70 000	70 000
Revisionsarvode internt	2 750	2 750
Sociala kostnader	7 407	12 556
	80 157	85 306

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	30 000	30 000
Fastighetsförbättringar	124 841	124 841
Ventilationsprojekt	35 746	35 746
Hissprojekt	54 476	54 476
Inventarier	3 769	3 769
	248 832	248 832



Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 624 867	7 624 867
Fastighetsförbättringar	3 745 221	3 745 221
Ventilationsprojekt	1 072 368	1 072 368
Hissprojekt	1 634 298	1 634 298
Mark	4 162 177	4 162 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 238 931	18 238 931
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 297 670	-3 052 607
Årets avskrivning byggnad	-30 000	-30 000
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-124 841	-124 841
Årets avskrivningar ventilationsprojekt enligt plan	-35 746	-35 746
Årets avskrivningar hissprojekt enligt plan	-54 476	-54 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 542 733	-3 297 670
Utgående redovisat värde	14 696 198	14 941 261

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Mangel	21 500	21 500
Porttelefonsystem	95 083	95 083
Utrustning nätverk	18 845	18 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 428	135 428
Ingående avskrivningar	-127 890	-124 121
Årets avskrivningar	-3 769	-3 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 659	-127 890
Utgående redovisat värde	3 769	7 538



Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 000	0
	9 000	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	29 774	28 812
Förutbetald Kabel-TV / internet	12 504	12 651
Förutbetald kostnad Anticimex	5 736	5 505
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 040	4 940
Fastighetskötsel Opalen	10 283	10 082
Upplupen intäkt	1 589	0
	64 926	61 990

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB Bolån	0,70	2021-06-28	2 820 000	2 820 000
SEB Bolån	0,76	2021-03-28	2 500 000	2 500 000
			5 320 000	5 320 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 350 000	5 350 000
	5 350 000	5 350 000

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	50 515	23 733
	50 515	23 733



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	11 000	14 000
Upplupna räntekostnader	1 721	1 754
Förskottsbetalda hyror / avgifter	200 800	84 938
Upplupna VA avgifter	662	12 209
Upplupna uppvärmningskostnader	41 149	43 888
Upplupna elavgifter	7 371	7 603
Upplupna renhållningsavgifter	6 783	6 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	-10 609	26 012
Beräknat arvode revisor	2 750	2 750
	331 627	269 902

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg den 12/4 2021



Pär Stillberg



Stefan Sönnergren



Peter Hall

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/4 2021



Lars Davidson
Revisor

Revisionsberättelse 2020

Till Föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Granaten 6
Organisationsnummer 716408-8333

Undertecknad (utsedd revisor vid föreningstämman, BRF Granaten 6), avger härmed följande berättelse. Jag har granskat årsredovisning, räkenskaper, protokoll och andra handlingar som redovisar ekonomin och verksamheten vid BRF Granaten 6. Revisionen har inte gett anledning till anmärkning, varför jag tillstyrker att föreningsstämman beslutar att:

- fastställa resultat- och balansräkningen
- disponera vinsten enligt förslaget i förvalningsberättelsen
- bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet

Göteborg den 12 april 2021



Lars Davidsson
Förtroendevald revisor