

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granen 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mats Eriksson	Ordförande
Jan Stefan Holmgren	Ledamot
Stephanie Rivillo	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hung Nguyen	Ordinarie Intern
-------------	------------------

Valberedning

Amie Eriksson	Sammanställande
---------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2020-07-20. Extra stämma med anledning av beslut om Kapitaltillskott.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-01. Extra stämma med anledning av nya stadgar och ordningsregler.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granen 11	1930	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

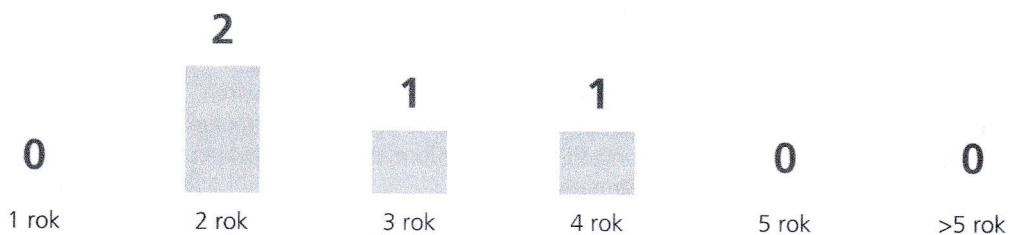
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 518 m², varav 335 m² utgör lägenhetsyta och 183 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 4 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
A2 Gruppens Elentreprenad AB	141 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rörmokare anlätades och fixade läcka på rör till poolsystemet	2020	
Brandskyddskontroll utfördes	2020	
Byte av lgh4:s ytterdörr	2020	
Målningsunderhåll Lokalen	2020	
Byte huvudsäkrings-skåp	2020	Skåpet i grovsoprummet
Byte av träpanel till höger om källardörr	2020	
Byte av Frekvensomriktare/omformare för ventilationen	2020	
Byte av st2 för ventilation	2020	
Service på Ventilation och Hiss	2020	Görs årligen
Byte av träpanel på insidan av höger garagedörr	2020	
Trall rengöring utfördes	2020	
Rör i element systemet byttes pga. läcka	2019	
Tidsrelä för ventilation byttes (TF1).TA1 (frekvensomvandlare) konfigurerades om	2019	
Lokal renoverades av ny hyresgäst	2019	
Arbete utfördes för att fixa sättningar i huset	2019	
Service på Bergvärmepump	2019	
Service på Ventilation och Hiss	2019	
Systematiskt brandskydds arbete	2019	Görs årligen
Badrummet i lgh 2 renoverades	2019	
lås byttes på båda garagen samt lås på dörr bredvid bergvärme pump.	2019	
Trallen vid pool behandlades med sioo	2019	
Byte tryckvakt för ventilation	2018	Gjordes pga. att det gick larm för det
Byte koppling på rör på poolpump	2018	Gjordes pga. läcka i kopplingen
Intrimning av larm för ventilation för att få bort konfliktlarm	2018	Gjordes pga. att det gick larm för det
Larmsignal hiss lagades	2018	Signalen kopplades till dosa på taket istället för den i maskinrummet
Lås bytta på båda garagen samt Hiss maskinrum	2018	
Renovering av Lokal	2017	Utfördes/bekostades av nya hyresgästen
Sotning av kaminer	2017	Lgh2, lgh3, lgh4
Poolguard reparation	2017	Två vagnar byttes samt reparation av sprucken duk vid en av vagnarna
El-arbete pool area	2017	Elkontakter byttes vid poolarea

Planerat underhåll	År	Kommentar
Missfärgning fasad		
OVK Lokal och lägenheter		Skall göras 2020
Målningsunderhåll huset		
Komplettera övre taket med hängrännor och stuprör		
Underhåll smidesräcke och mur mot gatan		
Fixa entrédörrar		
Service hiss och ventilation	2021	Görs årligen
Service bergvärmepump	2021	Görs årligen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kone care classic	Kone
El avtal	Vattenfall
Anticimex trygghetspaket	Anticimex
Serviceavtal	Granen 12
Hysesavtal lokalen	A2 Gruppens Elentreprenad AB
Serviceavtal ventilation	Raukas
Serviceavtal Bergmvärmepump	BGE

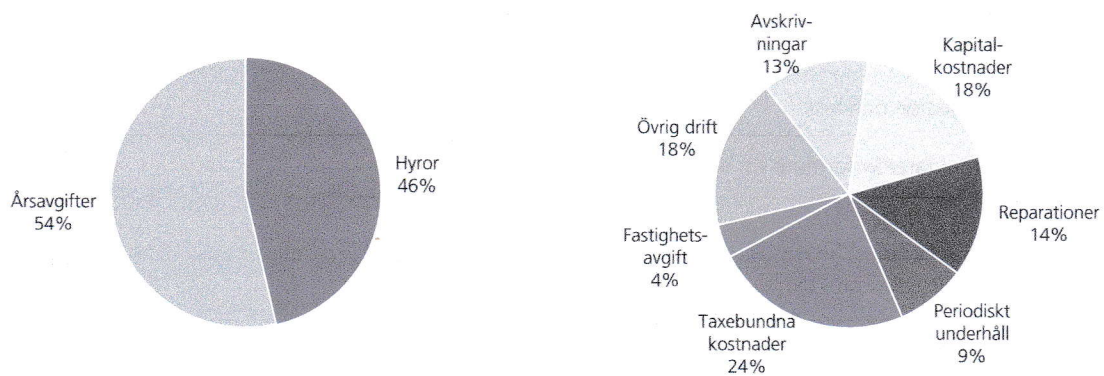
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	151 716	199 516
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	455 725	416 967
Finansiella intäkter	0	128
Minskning kortfristiga fordringar	81 113	0
Kapitaltillskott	120 000	80 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	73 886
	656 838	570 981
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	328 586	436 111
Finansiella kostnader	86 844	101 125
Ökning av kortfristiga fordringar	0	81 545
Minskning av kortfristiga skulder	149 106	0
	564 536	618 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	244 019	151 716
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	92 302	-47 800

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Möte med hyresgäster för att diskutera hyra samt deras altan och skötsel av den

-Brandskydds kontroll utfördes

-Årlig Service av ventilation och hiss

-Byte av Frekvensomriktare/omformare för ventilationen

-Byte av St2 för ventilationen

-Huvudsäkringsskåp (grovsoprum) byttes

-Byte av dörr till lgh 4 utfördes

-Anlitade rörmokare för att fixa droppläckan på rör till poolsystemet

-Målning av samtliga fönster och dörrar i lokalen

-Byte av träpanel på insidan av höger garagedörr

-Trall rengöring (siio) utfördes

-Två firmor togs in för att titta på mögel i källarförråd (lgh3 och lgh4). Offert (på sanering och Avfuktare) från ena firman godkändes och jobbet planerades att göras 2021

-Serviceavtal med BGE slöts för Bergvärmepump

-Offert för Radonmätning godkändes. Mätningen utförs 2021

-Byte av försäkringsbolag från IF till Proinova

-Extrastämma hölls 1 oktober för nya stadgar samt ordningsregler som båda godkändes

Extrastämma hölls 20 juli ang. kapitaltillskott avsett för:

-Målning/snickeri av lokalens fönster/dörrar

-Framtida koll/sanering av mögel i källarförråd för lgh 3 och 4

-Byte trädel till vänster om källardörr (utifrån sätt)

-Reparation av höger garagedörr (insidan av dörr har lossnat delvis)

Det togs beslut om att ett Kapitaltillskott på 120 000 SEK skulle vara inbetalt till föreningen per den sista augusti 2020. Kapitaltillskottet fördelades mellan de olika lägenheterna enligt nedan stående andelar:

Lägenhet 1 - 15 % a' 18 000 SEK

Lägenhet 2 - 19,8 % a' 23 760 SEK

Lägenhet 3 - 35,2% a' 42 240 SEK

Lägenhet 4 - 30 % a' 36 000 SEK

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 4 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 7

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 7

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	726	660	660	660
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 099	997	1 358	327
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 284	13 284	13 284	13 284
Elkostnad/m ² totalyta	158	164	154	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	31	22	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	168	195	182	178
Soliditet (%)	34	32	34	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-21	-181	44	-281
Nettoomsättning (tkr)	453	416	447	168

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 335 m² bostäder och 183 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 150 000	0	0	3 150 000
Kapitaltillskott	240 000	120 000	0	120 000
Fond för yttre underhåll	91 656	25 500	0	66 156
S:a bundet eget kapital	3 481 656	145 500	0	3 336 156
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 131 213	-25 500	-181 072	-924 641
Årets resultat	-20 636	-20 636	181 072	-181 072
S:a ansamlad förlust	-1 151 849	-46 136	0	-1 105 713
S:a eget kapital	2 329 807	99 364	0	2 230 443

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 636
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 105 713
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 500
summa balanserat resultat	-1 151 849

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

40 638
-1 111 211

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	453 325	415 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 400	1 113
Summa rörelseintäkter		455 725	416 967
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-277 633	-393 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 953	-42 236
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-60 931	-60 931
Summa rörelsekostnader		-389 517	-497 042
RÖRELSERESULTAT		66 208	-80 075
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 844	-101 125
Summa finansiella poster		-86 844	-100 997
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 636	-181 072
ÅRETS RESULTAT		-20 636	-181 072

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	6 606 085	6 667 016
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 606 085	6 667 016
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 606 085	6 667 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		432	81 545
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	219 728	135 027
Summa kortfristiga fordringar		220 160	216 572
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		24 319	16 717
Summa kassa och bank		24 319	16 717
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		244 479	233 289
SUMMA TILLGÅNGAR		6 850 564	6 900 305

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 150 000	3 150 000
Kapitaltillskott		240 000	120 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	91 656	66 156
Summa bundet eget kapital		3 481 656	3 336 156
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 131 213	-924 641
Årets resultat		-20 636	-181 072
Summa fritt eget kapital		-1 151 849	-1 105 713
SUMMA EGET KAPITAL		2 329 807	2 230 443
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 450 000	4 450 000
Summa långfristiga skulder		4 450 000	4 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		10 723	24 459
Skatteskulder		19 396	19 188
Övriga skulder		19 270	19 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	21 367	156 945
Summa kortfristiga skulder		70 757	219 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 850 564	6 900 305

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	243 261	221 146
Hyror lokaler	201 056	182 409
Hyror parkering	9 000	8 000
Hyror garage	0	4 300
Öresutjämning	8	-1
	453 325	415 854

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 550	0
Övriga intäkter	850	1 113
	2 400	1 113

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	2 900	2 723
	Myndighetstillsyn	2 114	0
	Garage/parkering	14 400	14 400
	Gård	0	11 034
	Serviceavtal	6 189	16 339
	Förbrukningsmateriel	1 589	1 426
	Brandskydd	1 377	0
	Fordon	0	1 063
		28 569	46 985
	Reparationer		
	Bastu/pool	2 850	0
	Entré/trapphus	17 250	0
	Lås	0	3 013
	Installationer	0	1 981
	VVS	0	16 880
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 993
	Ventilation	27 247	0
	Elinstallationer	10 003	0
	Hiss	6 897	1 364
	Garage/parkering	4 848	0
		69 095	27 231
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	118 750
	Lokaler	40 638	0
		40 638	118 750
	Taxebundna kostnader		
	El	81 880	84 787
	Vatten	19 028	15 862
	Sophämtning/renhållning	12 107	9 873
		113 015	110 522
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	6 921	24 200
	Självrisk	0	47 000
		6 921	71 200
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 396	19 188
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	277 633	393 875

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	50	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	660
	Förvaltningsarvode	33 004	32 502
	Administration	5 208	2 155
	Konsultarvode	11 063	5 343
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	1 190	1 170
		50 953	42 236

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	60 931	60 931
		60 931	60 931
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 277 700	7 277 700
	Utgående anskaffningsvärde	7 277 700	7 277 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-610 684	-549 753
	Årets avskrivningar enligt plan	-60 931	-60 931
	Utgående avskrivning enligt plan	-671 615	-610 684
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 606 085	6 667 016
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	452 000	452 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	4 312 000	4 312 000
	Taxeringsvärde mark	4 188 000	4 188 000
		8 500 000	8 500 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	7 132 000	7 132 000
	Lokaler	1 368 000	1 368 000
		8 500 000	8 500 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 940	70 940
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 940	70 940
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 940	-70 940
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-70 940	-70 940
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	28	28
	Klientmedel hos SBC	219 700	134 999
		219 728	135 027

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	66 156	40 656
	Reservering enligt stadgar	25 500	25 500
	Omföring av övriga fonder	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	91 656	66 156

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Danske Bank	1,850 %	2 225 000	2 225 000	2022-12-30
	Danske Bank	1,950 %	2 225 000	2 225 000	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 450 000	4 450 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			4 450 000	4 450 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 222 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 450 000	4 450 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	345	418
	Avgifter och hyror	21 022	37 777
	Underhåll	0	118 750
		21 367	156 945

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

-Sanering av källarförråd och installation av avfuktare

-OVK för lägenheter samt lokal utfördes

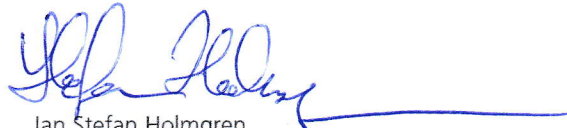
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den 1 / 4 2021



Mats Eriksson
Ordförande



Jan Stefan Holmgren
Ledamot



Stephanie Rivillo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / April 2021



Hung Nguyen
Intern revisor