
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Grankullen
Org nr: 778000-0985





Brf Grankullen

Tid

Poströstningsstämma 25 maj 2021

Dagordning

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Grankullen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 169% till 230%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 072 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 552 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Granen 3 och Sälgen 3 i Västerås kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 72 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958 och har efter rotreoveringen 1990-1991 åsatts värdeår 1990. Fastigheternas adress är Gunnilbogatan 8, 10, 12 A-B samt 14 A-E.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	3 r.o.k	5 r.o.k	Summa
18	48	6	72

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	72

Total tomtarea 10 225 m²

Bostäder bostadsrätt 5 174 m²

Lokalarea 45 m²

Årets taxeringsvärde	46 611 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 611 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och lokalvård	Riksbyggen
Hissar	Uppsala Hiss AB
Kabel-TV, bredband och telefoni	ComHem AB

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 142 tkr och planerat underhåll för 93 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 332 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 258 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 52 325 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 744 tkr (330 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 556 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Installationer; stamspolning	54 375
Markytor; uteplats	38 200

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Henriksson	Ordförande	2022
Tigest Magnusson	Vice ordförande	2022
Erika Winbladh	Ledamot	2022
Curt Larzon	Ledamot	2021
Lena Säll	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Stenlund	Suppleant	2021
Petra Zingmark	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB		2021
Peter Alseryd	Förtroendevald Revisor	2021
Haryad Khosro	Revisorssuppleant	2021
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Alf Nygård	2021	
Jörgen Olsson	2021	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under räkenskapsåret har två beslut tagits om att byta stadgar till Riksbyggens stadgar. *kw*


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 1 %.

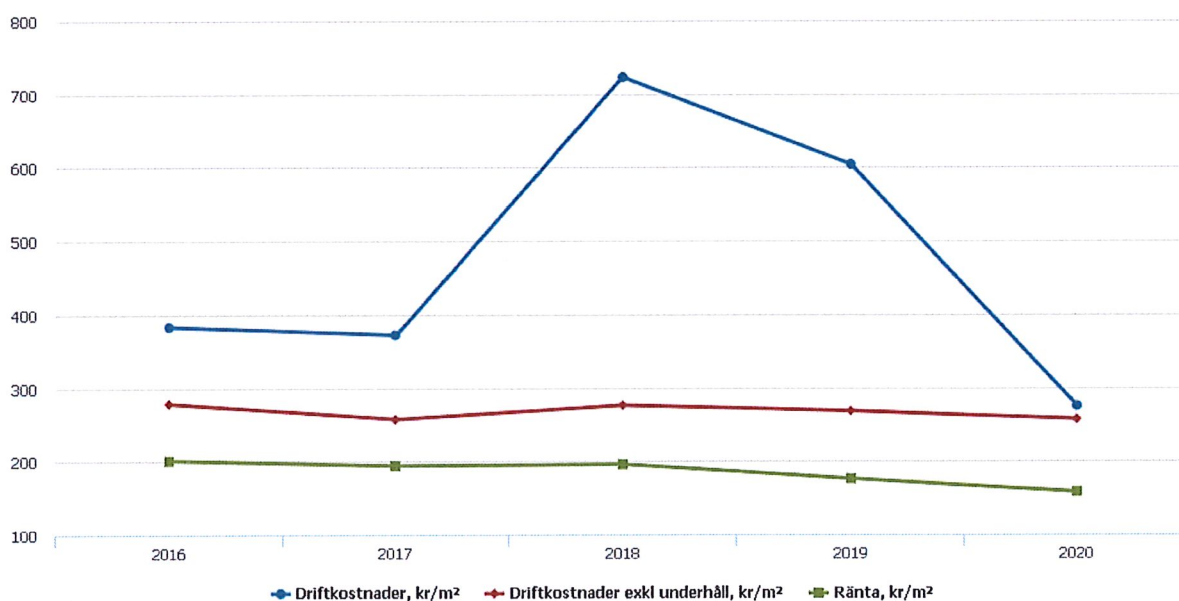
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 422	4 381	4 224	4 141	4 051
Resultat efter finansiella poster	480	-1 376	-2 062	-317	-366
Årets resultat	480	-1 376	-2 062	-317	-366
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	298	260	301	96	96
Balansomslutning	41 106	41 589	44 689	44 324	44 711
Soliditet %	4	3	6	11	11
Likviditet %	230	169	261	155	176
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	823	815	784	769	754
Driftkostnader, kr/m ²	275	604	723	372	383
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	257	268	276	257	278
Ränta, kr/m ²	158	176	196	194	201
Underhållsfond, kr/m ²	499	219	295	444	464
Lån, kr/m ²	7 432	7 585	7 934	7 337	7 475



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *Rice*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser		Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 484		1 142 185	1 318 935	-1 376 419
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 376 419	1 376 419
Reservering underhållsfond			1 556 000	-1 556 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-92 575	92 575	
Årets resultat					479 743
Vid årets slut	136 484	0	0	2 605 610	-1 520 909

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-57 484
Årets resultat	479 743
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 556 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	92 575
Summa	-1 041 166

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 041 166

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 422 114	4 380 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 809	23 192
Summa rörelseintäkter		4 437 923	4 403 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 434 668	-3 150 190
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 822	-410 856
Personalkostnader	Not 6	-170 062	-203 067
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 071 874	-1 099 459
Summa rörelsekostnader		-3 133 426	-4 863 572
Rörelseresultat		1 304 498	-459 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-824 768	-916 969
Summa finansiella poster		-824 755	-916 720
Resultat efter finansiella poster		479 743	-1 376 419
Årets resultat		479 743	-1 376 419

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	37 800 993	38 872 866
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	1
Summa materiella anläggningstillgångar		37 800 993	38 872 867
Summa anläggningstillgångar		37 800 993	38 872 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	82 840	71 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	187 416	174 346
Summa kortfristiga fordringar		270 256	245 424
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 037 744	2 471 343
Summa kassa och bank		3 037 744	2 471 343
Summa omsättningstillgångar		3 308 000	2 716 767
Summa tillgångar		41 108 993	41 589 634

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 484	136 484
Fond för yttre underhåll		2 605 610	1 142 185
Summa bundet eget kapital		2 742 094	1 278 669
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 520 909	1 318 935
Årets resultat		479 743	-1 376 419
Summa fritt eget kapital		-1 041 166	-57 484
Summa eget kapital		1 700 928	1 221 186
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 931 000	38 765 250
Summa långfristiga skulder		37 931 000	38 765 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	820 200	820 200
Leverantörsskulder	Not 16	79 417	108 787
Övriga skulder	Not 17	15 536	30 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	561 912	643 526
Summa kortfristiga skulder		1 477 065	1 603 199
Summa eget kapital och skulder		41 108 993	41 589 634

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Standardförbättringar	Linjär	
<i>Standardförbättringar som avser rotrenovering under åren 1990-1991, skrevs tidigare av med 1,5 % på anskaffningskostnaden om 43 053 570 kr fram till 2008-12-31. Från och med 2009 skrivs renoveringen av enligt en 35-årig linjär plan baserad på bokfört värde 2008-12-31 (37 518 858 kr).</i>		
Inventarier	Linjär	Fullt avskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar. *kan*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 260 720	4 218 545
Årsavgifter, lokaler	54 876	54 876
Hyror, bostäder	2 400	2 600
Hyror, lokaler	0	200
Hyror, p-platser	123 558	123 216
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 040	-19 356
Elavgifter	600	600
Summa nettoomsättning	4 422 114	4 380 681

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	12 751	19 718
Fakturerade kostnader	180	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	2 880	2 575
Summa övriga rörelseintäkter	15 809	23 192

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-92 575	-1 752 112
Reparationer	-142 112	-113 065
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 998	-101 254
Försäkringspremier	-64 501	-67 807
Kabel- och digital-TV	-88 416	-87 517
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 996	-6 525
Sotning	0	-3 578
Obligatoriska besiktningar	-17 967	-96 734
Snö- och halkbekämpning	-12 791	-77 538
Förbrukningsinventarier	-73 510	-19 172
Vatten	-140 607	-114 212
Fastighetsel	-102 657	-112 074
Uppvärmning	-442 889	-466 561
Sophantering och återvinning	-87 517	-100 928
Förvaltningsarvode drift	-61 132	-31 113
Summa driftskostnader	-1 434 668	-3 150 190

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-376 495	-326 908
IT-kostnader	-5 640	-4 230
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-9 938
Övriga förvaltningskostnader	-10 555	-7 318
Kreditupplysningar	-705	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 395	-19 020
Representation	0	-600
Kontorsmateriel	-12 999	-11 574
Telefon och porto	-9 631	-7 871
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-53	0
Bankkostnader	-2 945	-3 035
Övriga externa kostnader	-2 029	-18 788
Summa övriga externa kostnader	-456 822	-410 856

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-40 390	-68 950
Styrelsearvoden	-57 374	-53 625
Sammanträdesarvoden	-2 333	-5 869
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-47 024	-42 486
Övriga kostnadsersättningar	-1 769	-5 125
Sociala kostnader	-21 172	-27 013
Summa personalkostnader	-170 062	-203 067

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 071 873	-1 071 873
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1	-27 586
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 071 874	-1 099 459

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	249
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	249

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-824 708	-916 204
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	0	-765
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-824 768	-916 969

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 834 521	1 834 521
Mark	13 145 900	13 145 900
Tillkommande utgifter	43 053 570	43 053 570
	58 033 991	58 033 991
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	58 033 991	58 033 991

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början

Byggnader	-1 834 521	-1 834 521
Tillkommande utgifter	-17 326 604	-16 254 731
	-19 161 125	-18 089 252

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 071 873	-1 071 873
	-1 071 873	-1 071 873

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-20 232 998	-19 161 125
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	37 800 993	38 872 866
--	-------------------	-------------------

Varav

Mark	13 145 900	13 145 900
Tillkommande utgifter	24 655 093	25 726 966

Taxeringsvärden

Bostäder	46 400 000	46 400 000
Lokaler	211 000	211 000

Totalt taxeringsvärde

	46 611 000	46 611 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	35 211 000	35 211 000
--	------------	------------

varav mark

	11 400 000	11 400 000
--	------------	------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	13 559	13 559
Installationer	137 928	137 928
	151 487	151 487
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	151 487	151 487
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-151 486	-123 901
	-151 486	-123 901
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1	-27 586
	-1	-27 586
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-151 487	-151 486
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-151 487	-151 486
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	1
Varav		
Inventarier och verktyg	0	1

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	2 032	5 776
Skattekonto	80 808	65 302
Summa övriga fordringar	82 840	71 078

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	64 505	64 501
Förutbetalt förvaltningsarvode	98 125	85 477
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 396	22 104
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 410	1 410
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	980	855
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 416	174 346

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	672
Transaktionskonto	3 037 744	2 470 671
Summa kassa och bank	3 037 744	2 471 343

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	38 751 200	39 585 450
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-820 200	-820 200
Långfristig skuld vid årets slut	37 931 000	38 765 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,91%	2022-06-22	9 500 000,00	0,00	0,00	9 500 000,00
SWEDBANK	2,57%	2025-10-24	2 207 500,00	0,00	120 000,00	2 087 500,00
SWEDBANK	2,62%	2025-11-25	12 630 000,00	0,00	80 000,00	12 550 000,00
SWEDBANK	2,42%	2026-03-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	1,26%	2027-10-25	2 870 000,00	0,00	61 500,00	2 808 500,00
SWEDBANK	2,45%	2028-06-21	3 400 000,00	0,00	400 000,00	3 000 000,00
SWEDBANK	2,51%	2028-09-25	2 437 500,00	0,00	70 000,00	2 350 000,00
SWEDBANK	2,51%	2028-09-25	2 540 450,00	0,00	68 200,00	2 455 200,00
Summa			39 585 450,00	0,00	799 700,00	38 751 200,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 820 200 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 24 137 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 13 828 050 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	78 495	108 787
Ej reskontraförda leverantörsskulder	922	0
Summa leverantörsskulder	79 417	108 787

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 239	5 239
Skuld sociala avgifter och skatter	6 590	17 219
Övriga skulder	3 707	8 228
Summa övriga skulder	15 536	30 686

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 800	22 952
Upplupna räntekostnader	58 959	102 186
Upplupna driftskostnader	0	13 390
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	19 863
Upplupna elkostnader	11 243	13 108
Upplupna vattenavgifter	12 576	9 869
Upplupna värmekostnader	47 458	50 290
Upplupna kostnader för renhållning	912	164
Upplupna revisionsarvoden	15 000	11 000
Upplupna styrelsearvoden	66 000	76 506
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	329 964	324 198
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	561 912	643 526

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	46 132 400	46 132 400

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *llw*

Styrelsens underskrifter

Välsterås 20/4 2021

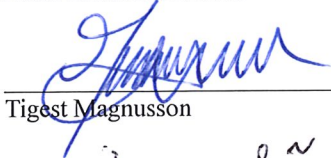
Ort och datum



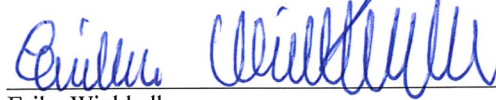
Anna-Lena Henriksson



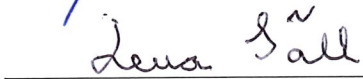
Curt Larzon



Tigest Magnusson



Erika Winbladh




Lena Säll

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 2021



Åsa Axell
BoRevision AB



Peter Alseryd
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grankullen, org.nr. 778000-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankullen för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Max

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grankullen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 22/4 2021



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Peter Alseryd
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Grankullen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Grankullen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

