

Årsredovisning

2019

Brf Granaten nr. 1 i Tranås

Org nr 726500-0351

Styrelsen för Brf Granaten nr. 1 i Tranås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-11-08.

Föreningens fastighet, Grusåsen 4 och Skidbacken 1, bebyggdes 1967-71 och är belägen i Tranås kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadhus innehållande 184 lägenheter.
Dessutom finns 30 garage och 128 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kokvrå	
22 st	1 rum och kök	
73 st	2 rum och kök	
66 st	3 rum och kök	
14 st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 12 950,50 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

Ordinarie	Catarina Edman	Ordf.
	Bengt-Åke Jakobsson	Vice ordf
	Anders Rosén	
	Lars Heiman	
	Jens Blom	
	Viveca Lindström	
	Krister Joelsson	

Suppleanter	Anita Glaad
	Margaretha Dahlberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Lars-Åke Nilsson
	Richard Nilsson

Suppleant	Anders Öst
-----------	------------

Valberedning	Krister Eriksson
	Carina Pettersson

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Lars Heiman.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fstighersägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jens Blom.

Städningen har utförts av Samhall AB.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2019 (intervall minst varje år enligt föreningens stadgar).

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2016/2017 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

2016

Radonfläkt installerades.

Ett av lånen avslutats genom amortering med 1 972 240 kr.

2017

Radonbekämpning

OVK inställning har

Ny belysning till carpor

2018

Parkering

Elarbeten (ladd stolpar)

Takomläggning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny hemsida har skapats.
Miljörummet renoverats.
3 nr av Informationsblad har getts ut.

Ny underhållsplan har upprättats.
Nytt avtal undertecknades med Com Hem

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 16 (11) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat (7) st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens har tagit fram policy för andrahandsuthyrningar, vilket är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 229 medlemmar vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 =1183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 =473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 732	5 666	5 666	5 200
Resultat efter finansiella poster	-101	-336	311	-19
Soliditet (%)	60,1	58,9	53,8	53,8
Kassalikviditet (%)	178,5	163,3	257,9	247,1
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	232	221	221	221
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 893	7 672	7 451	7 230
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	432	432	432	428
Lån kr/kvm yta	193	193	344	345

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 025 600	7 671 506	-99 748	-336 083
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		232 500	- 232 500	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			-336 083	336 083
Årets resultat				- 101 250
Belopp vid årets utgång	1 025 600	7 904 006	-668 331	- 101 250

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-668 331
årets förlust	-101 250
	-769 581

behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	232 500
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-700 000
i ny räkning överföres	-302 081
	-769 581

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 732 075	5 665 665
Övriga rörelseintäkter		12 290	11 341
Summa rörelseintäkter		5 744 365	5 677 006
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 025 007	-4 146 965
Övriga externa kostnader	5	-428 356	-391 742
Personalkostnader	6	-833 426	-855 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-451 985	-438 647
Summa rörelsekostnader		-5 738 774	-5 832 840
Rörelseresultat		5 591	-155 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 659	20 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 500	-200 956
Summa finansiella poster		-106 841	-180 249
Resultat efter finansiella poster		-101 250	-336 083
Resultat före skatt		-101 250	-336 083
Årets resultat		-101 250	-336 083

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 371 074	8 698 059
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 371 074	8 698 059
Summa anläggningstillgångar		8 371 074	8 698 059
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 541	1 749
Övriga fordringar	9	921 304	1 626 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		253 416	184 076
Summa kortfristiga fordringar		1 177 261	1 812 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 027 961	3 507 955
Summa kassa och bank		4 027 961	3 507 955
Summa omsättningstillgångar		5 205 222	5 320 705
SUMMA TILLGÅNGAR		13 576 296	14 018 764

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 025 600	1 025 600
Yttre reparationsfond		7 904 006	7 671 506
Summa bundet eget kapital		8 929 606	8 697 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-668 331	-99 748
Årets resultat		-101 250	-336 083
Summa fritt eget kapital		-769 581	-435 831
Summa eget kapital		8 160 025	8 261 275
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 500 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		2 500 000	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		461 420	889 643
Skatteskulder		38 676	33 703
Övriga skulder	12	1 731 067	1 621 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	685 108	712 404
Summa kortfristiga skulder		2 916 271	3 257 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 576 296	14 018 764

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker enligt resultatdispositionen av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2014-05-22 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	33 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	363 420	296 800
Årsavgifter bostäder	5 592 936	5 592 936
Hysesbortfall	-6 280	-6 070
Avsättning inre reparationsfond	-218 001	-218 001
Övriga ersättningar och intäkter	12 290	11 341
	5 744 365	5 677 006

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	363 651	268 198
Periodiskt underhåll	689 370	997 490
	1 053 021	1 265 688

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	110 673	105 600
Besiktning / Serviceavtal	64 165	35 025
Bevakning	438	0
Yttre skötsel / Snöröjning	7 756	94 463
Fastighetsel	296 170	288 753
Uppvärmning	1 295 733	1 263 981
Vatten	344 142	359 507
Sophämtning	188 274	192 445
Fastighetsförsäkring	127 998	120 407
Självrisk/reparation försäkringsskador	10 375	0
Försäkringsersättningar	16 500	0
Kabel-TV / Internet	287 253	238 403
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	222 510	182 693
	2 971 987	2 881 277

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	112 834	117 129
Revisionsarvode	3 840	4 400
Förvaltningsarvode	150 282	148 662
Övriga externa tjänster/kostnader	79 437	5 509
Övriga förbrukningsinventarier/material	81 963	116 041
	428 356	391 741

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Lön Fastighetsskötare	318 633	316 670
Löner	58 090	15 160
Styrelsearvoden	35 200	62 500
Mötesarvoden	43 900	46 810
Löner/arvode vicevärd	96 000	105 797
Sociala avgifter	147 122	151 428
Uttagsskatt	116 256	109 412
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar /Löneskatt	18 224	18 754
	833 425	826 531

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 625 558	15 625 558
Markanläggningar	905 722	780 722
Ingående anskaffningsvärden mark	969 400	969 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 680	17 375 680
Ingående avskrivningar	-8 677 621	-8 238 974
Årets avskrivningar	-451 985	-438 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 129 606	-8 677 621
Utgående redovisat värde	8 371 074	8 698 059
Taxeringsvärden byggnader	55 268 000	48 892 000
Taxeringsvärden mark	17 803 000	11 196 000
	73 071 000	60 088 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 110	58 110
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 110	58 110
Ingående avskrivningar	-58 110	-58 110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 110	-58 110
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	7 704	23 464
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	913 600	1 603 461
	921 304	1 626 925

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	4,70	Löpande	2 500 000	2 500 000
			2 500 000	2 500 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

-20 976

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 500 000 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	11 263 700	11 263 700
Pantbrev i eget förvar	1 615 200	1 615 200
	12 878 900	12 878 900

Not 12 Övriga skulder

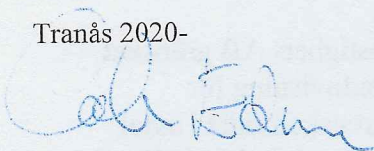
	2019-12-31	2018-12-31
Uttagsskatt	108 344	104 577
Källskatter	32 244	30 970
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	20 842	26 085
Inre reparationsfond	1 563 926	1 458 380
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	5 711	1 727
	1 731 067	1 621 739

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	3 594	3 611
Upplupna räntekostnader	0	19 583
Förskottsbetalda hyror och avgifter	469 157	448 770
Upplupna driftskostnader	0	2 121
Upplupna uppvärmningskostnader	149 044	154 210
Upplupna elavgifter	56 962	60 688
Upplupna renhållningsavgifter	0	850
Upplupna löner och arvoden	0	16 300
Upplupna soc avgifter semesterlöner	1 519	1 499
Upplupna semesterlöner	4 833	4 772
	685 109	712 404

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget att rapportera.

Tranås 2020-



Catarina Edman



Bengt-Åke Jakobsson



Anders Rosén



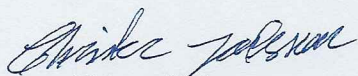
Lars Heiman



Jens Blom



Viveca Lindström

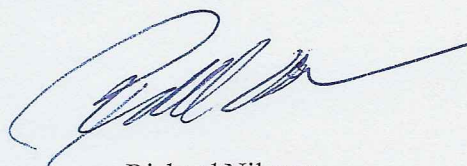


Krister Joelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Lars-Åke Nilsson
Revisor



Richard Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

för

Bostadsrättsföreningen Granaten 1 i Tranås

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB har på särskilt uppdrag av RB Fastighets AB granskat resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparater i förslag till årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Granskningens inriktning och omfattning har överenskommit i avtal mellan Öhrlings/PricewaterhouseCoopers AB och RB Fastighetsägare AB och är i förhållande till en fullständig revision begränsad.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

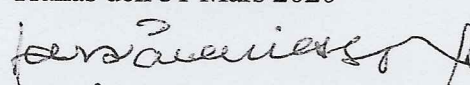
Vi tillstyrker


att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Tranås den 31 Mars 2020


Lars-Åke Nilsson
Av föreningen vald revisor


Rickard Nilsson
Av föreningen vald revisor