

ÅRSREDOVISNING
2022
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GRANATEN

718000-1799

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12
Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

| | | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| STYRELSEN: | Josefine Jansson | Ordförande |
| | Bo Andersson | Vice ordförande |
| | Jürgen Richter | Ledamot |
| | Michael Nilsson | Ledamot |
| | Erik Ramstedt | Suppleant |
| | Amanda Jonsson | Suppleant |

REVISORER: Stefan Siljemar med Felix Holmström som suppleant

Fastighetens registerbeteckning är **Granaten 1** och omfattar 23 lägenheter, yta **1 560 kvm**, samtliga upplåtna med bostadsrätt. 2 affärslokaler är upplåtna med hyresrätt på 60 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är **17 987 000 kr**, varav **6 200 000 kr** utgör markvärde. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Länsförsäkringar**.

Den administrativa förvaltningen har skötts av **MARK Redovisarna AB**. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

MEDLEMSBYTEN

Under året har det skett ett lägenhetsbyte, nr 14.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning, årets avskrivningar utgör **93 573 kr**, motsvarande 2 % av fastighetens bokförda värde i enlighet med regelverket K2.

Stadgar

Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2017-03-08.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har installerat tio laddstolpar till en kostnad av 311 862 kr. För detta har föreningen erhållit bidrag från Naturvårdsverket på 150 000 kr som har betalats ut under året.

Styrelsen godkände offert för byte av låscylindrar som utfördes under januari 2023.

En av föreningens hyresgäster av affärslokalerna flyttade ut 13 december 2022, ny hyresgäst är på gång under 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter utflytt från lokalen upptäcktes fukt i grunden. Filmning av avloppet inne lokalen samt ute i stuprör mot dagbrunnen har genomförts, det visade sig att det finns förhöjda fuktvärden i alla ytterväggar i källaren. Offerter har tagit in för grundarbeten samt renovering av affärslokalen inför ny hyresgäst.

Årsavgiften höjdes med 10% 2023-01-01 pga ökade omkostnader i huset.

Eget kapital

| | Grund- avgifter | Fond yttre underhåll | Dispositions- fond | Årets resultat |
|-------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| Vid årets början | 122 250 | 665 271 | 328 708 | 103 453 |
| Disp. enl. stämmobeslut | 0 | 40 614 | 62 839 | -103 453 |
| Uttag för reparationer | | | | |
| Årets resultat | 0 | | 0 | -87 121 |
| Vid årets slut | 122 500 | 705 885 | 391 547 | -87 121 |

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr | 998 | 843 | 843 | 841 | 847 |
| Redovisat resultat, tkr | -87 | 103 | 142 | 125 | 22 |
| Årsavg., genoms kr/kvm | 490 | 490 | 490 | 490 | 490 |
| Värmekostnad, kr/kvm | 112 | 119 | 102 | 111 | 113 |
| Nettoränta, kr/kvm | 29 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| Lån, kr/kvm | 1 311 | 1 550 | 1 610 | 1 671 | 1 731 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

| | |
|------------------|----------------|
| Dispositionsfond | 391 547 |
| Årets resultat | <u>-87 121</u> |
| | 304 426 |

disponeras så att:

| | |
|---|----------------|
| Avsättes till yttre rep.fond, enl stadgarna | 40 614 |
| Till dispositionsfond | <u>263 812</u> |
| | 304 426 |

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Brf Granaten

| | not | 2022 | 2021 |
|--|-----|-------------------|----------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Årsavgifter, hyror m. m. enligt bilaga 1 | | 998 184 | 854 436 |
| Summa föreningens intäkter | | 998 184 | 854 436 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Förvaltning enligt bilaga 1 | | -944 807 | -617 497 |
| Avskrivningar enligt plan på fastigheten | 1 | -93 573 | -93 573 |
| Summa föreningens kostnader | | -1 038 380 | 711 070 |
| Föreningens rörelseresultat | | -40 196 | 143 366 |
| <u>Finansiella poster</u> | | | |
| Ränteintäkter | | 295 | 0 |
| Räntekostnader | | -47 219 | -39 913 |
| Summa finansiella poster | | -46 924 | -39 913 |
| Resultat efter finansiella poster | | -87 120 | 103 453 |
| <u>Bokslutsdispositioner</u> | | | |
| Årets resultat | | -87 121 | 103 453 |

Balansräkning

Brf Granaten

| | not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | |
| <u>Anläggningstillgångar</u> | | | |
| Fastigheten Granaten nr 1 | 1 | | |
| byggnader | | 4 678 657 | 4 678 657 |
| ./. ack. värdeminskning | | -2 067 686 | -1 974 113 |
| | | <u>2 610 971</u> | <u>2 704 544</u> |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | | |
| Div. fordringar | | 34 294 | 0 |
| Handkassa | | 2 315 | 1 017 |
| Skattekonto | | 27 | 535 |
| Bank | | 842 252 | 1 074 273 |
| | | <u>878 888</u> | <u>1 075 825</u> |
| Summa tillgångar | | 3 489 859 | 3 780 369 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| <u>Eget kapital, bundet</u> | | | |
| Grundavgifter | | 122 250 | 122 250 |
| Fond yttre underhåll | | 705 885 | 665 271 |
| | | <u>828 135</u> | <u>787 521</u> |
| <u>Eget kapital, fritt</u> | | | |
| Dispositionsfond | | 391 547 | 328 708 |
| Årets resultat | | -87 121 | 103 453 |
| | | <u>304 426</u> | <u>432 161</u> |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | |
| Inteckningslån | 2 | 2 123 341 | 2 417 585 |
| | | <u>2 123 341</u> | <u>2 417 585</u> |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | |
| Leverantörsskulder | | 126 401 | 73 283 |
| Skatteskuld | | 3 389 | 3 647 |
| Upplupna kostnader | | 10 340 | 5 177 |
| Momsredovisning | | 1 010 | 0 |
| Förskottsavgifter | | 72 417 | 38 135 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 20 400 | 22 860 |
| | | <u>233 957</u> | <u>143 102</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | 3 489 859 | 3 780 369 |

Notanteckningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens anskaffningsvärde. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

| Not 1 | <u>Byggnader</u> | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | Anskaffningsvärde | 4 678 657 | 4 678 657 |
| | Årets avskrivning | -93 573 | -93 573 |
| | Ackumulerad avskrivning | <u>-1 974 113</u> | <u>-1 880 540</u> |
| | Bokfört värde | 2 610 971 | 2 704 544 |

Taxeringsvärden

| | | |
|---------|-------------------|-------------------|
| Byggnad | 11 787 000 | 9 378 000 |
| Mark | <u>6 200 000</u> | <u>4 160 000</u> |
| | 17 987 000 | 13 538 000 |

| Not 2 | <u>Skulder till kreditinstitut</u> | | Räntesats | 2022 | 2021 |
|--------------|---|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Långivare | Löptid t .o.m | | | |
| 2357 | Swedbank | 2025-12-22 | 4,48% | 910 841 | 943 085 |
| 2358 | Swedbank | Var 3:e månad | fn 4,36% | 506 250 | 737 250 |
| 2359 | Swedbank | 2026-08-25 | 1,81% | 706 250 | 737 250 |
| | | | | <u>2 123 341</u> | <u>2 417 585</u> |

| | | | |
|--------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| Not 2 | Avgår kortfristig del inom 1 år | 94 244 | 94 244 |
| | Avgår långfristig del inom 5 år | 376 976 | 376 976 |
| | Avgår mycket långfristig del | <u>1 652 121</u> | <u>1 946 365</u> |
| | | 2 123 341 | 2 417 585 |

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2 020 |
| Pantbrev i fastigheten Granaten | 3 590 500 | 3 590 500 |

Eskilstuna den 12/3 2023



Josefine Jansson



Bo Andersson

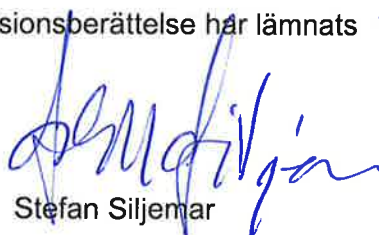


Jürgen Richter



Michael Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 12/3 2023



Stefan Siljemar

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

För Bostadsrättsföreningen Granaten, org.nr. 718000-1799

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2022- 31/12 2022 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2022,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 12/3 2023


Stefan Siljemar

Specifikation av föreningens intäkter

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter och hyror, bostäder | 764 352 | 764 352 |
| Hyror, lokaler | 64 512 | 63 204 |
| Hyror, garage | 15 040 | 15 120 |
| Övriga intäkter | 154 280 | 11 760 |
| | 998 184 | 854 436 |

Specifikation av föreningens kostnader

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 4 125 | 3 930 |
| Städning | 90 575 | 0 |
| Rep. och underhåll | 343 637 | 95 562 |
| El | 21 503 | 22 679 |
| Värme | 180 858 | 185 693 |
| Vatten och avlopp | 62 142 | 58 139 |
| Renhållning | 45 702 | 45 580 |
| Försäkringar, premier | 47 416 | 46 797 |
| Kabel-TV | 29 047 | 28 218 |
| Diverse kostnader | 4 006 | 10 649 |
| Fastighetsskatt | 36 807 | 35 337 |
| Administration | 27 900 | 27 192 |
| Förbrukningsmateriel | 1 054 | 579 |
| Styrelsearvoden | 36 550 | 46 100 |
| Revisionsarvode, medlemmar | 2 000 | 500 |
| Arbetsersättning medlemmar | 2 500 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 8 985 | 10 542 |
| | 944 807 | 617 497 |

Åtgärder under åren

| | | |
|---------|---|-----------|
| År 2002 | Innertaksreparationer | 166 878 |
| År 2003 | Balkongarbeten | 1 204 157 |
| | Innertaksreparation | 128 890 |
| År 2004 | Bredbandinstallation | 94 875 |
| År 2006 | Ventilationsarbeten | 183 527 |
| År 2007 | Elarbeten | 70 100 |
| | Tvättstugeutrustning | 28 110 |
| År 2008 | Byte av värmepåsar | 120 000 |
| År 2010 | Målning av källaren | 169 500 |
| | Ombyggnad av tvättstugor | 96 430 |
| År 2011 | Takmålning frisörsalong | 40 663 |
| År 2013 | Byte av trapphusarmaturer | 75 690 |
| År 2014 | Rensning och OVK åtgärder | 49 125 |
| År 2015 | Relining av stuprörsavlopp | 24 625 |
| | Nya bänkskåp och blandare i frisörsalongen | 24 000 |
| | Montage aggregat i cykelrum, till-frånluft i lokaler | 85 000 |
| År 2016 | Spolning stammar | 43 775 |
| År 2018 | Tillverkn o montage stålpartier | 118 750 |
| År 2021 | OVK-besiktning | 25 658 |
| | Byte av tvättstugeutrustning | 42 331 |
| År 2022 | Installation av 10 st laddstolpar för elbilar | 311 862 |