

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Granen 3

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Granen 3

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Solna. Föreningen äger fastigheten Granen 3 med adresserna Råsundavägen 124 och Förrådsgatan 8 i Solna. Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt en affärslokal med hyresrätt.

Föreningen sköter sin egen ekonomiska förvaltning. Fastigheten har fullvärdesförsäkring där det ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Taxeringsvärdet är 50 762 000 kr.

Styrelsen

| | |
|-------------------|-------------------|
| Erik Domajnko | Ordförande |
| Carin Zetterqvist | Kassör |
| Peter Christensen | Ordinarie ledamot |
| Christer Nordell | Ordinarie ledamot |
| Kristin Göransson | Suppleant |
| Linda Leet | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda möten.

Revisorer

| | |
|----------------------|-------------------|
| Ann Marie Gabrielson | Revisor |
| Per-Ola Forsgren | Revisorssuppleant |

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är Erik Domajnko, Christer Nordell, Kristin Göransson, Linda Leet, Ann Marie Gabrielson och Per-Ola Forsgren.

Valberedning

Barbro Karlsson
Christer Nordell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det blev ett annorlunda år i och med den pandemi som drabbade oss i mars 2020. Sociala aktiviteter ställdes in och de uppgifter som brukar genomföras vid gemensamma städdagar utfördes istället separat för att undvika smittspridning. Styrelsen har haft digitala möten.

Vår hyresgäst drabbades hårt i början av pandemin och vi gav därför 50% rabatt på lokalhyran under april-juni. Vi ansökte om och fick ekonomiskt stöd från staten för 50% av den givna rabatten.

Det har åter varit ett år med höga reparationskostnader för hissen. Vi har också anlitat en konsult för att ta fram en underhållsplan för att kunna planera kommande renoveringar och kostnader.

Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter överlåtits.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|------|------|------|------|------|
| Soliditet (%) | 72 | 70 | 68 | 67 | 62 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 49 | 4 | 52 | 68 | 25 |
| Nettoomsättning (tkr) | 916 | 919 | 917 | 916 | 910 |

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Förändring under året | Belopp vid årets utgång |
|--------------------------------|-------------------------|--|-----------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 872 500 | 0 | 0 | 872 500 |
| Upplåtelseavgifter | 1 491 562 | 0 | 0 | 1 491 562 |
| Fond för yttre underhåll | 500 000 | 0 | 50 762 | 550 762 |
| S:a bundet eget kapital | 2 864 062 | 0 | 50 762 | 2 914 824 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 233 569 | 3 892 | -50 762 | 186 699 |
| Årets resultat | 3 892 | -3 892 | 49 479 | 49 479 |
| S:a ansamlad vinst | 237 461 | 0 | -1 283 | 236 178 |
| S:a eget kapital | 3 101 523 | 0 | 49 479 | 3 151 002 |

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 186 699 |
| årets resultat | 49 479 |
| | <hr/> |
| | 236 178 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|----------------|
| uttag ur fond för yttre underhåll | 0 |
| överföring till fond för yttre underhåll | 30 000 |
| balanseras i ny räkning | 236 178 |
| | <hr/> |
| | 266 178 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 911 492 | 919 248 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 2 | 4 442 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 915 934 | 919 248 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 3 | -659 257 | -696 120 |
| Övriga kostnader | Not 4 | -19 214 | -28 267 |
| Avskrivningar | Not 5 | -169 938 | -171 361 |
| Summa rörelsekostnader | | -848 410 | -895 748 |
| RÖRELSERESULTAT | | 67 524 | 23 500 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader | | -18 045 | -19 608 |
| Summa finansiella poster | | -18 045 | -19 608 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 49 479 | 3 892 |
| ÅRETS RESULTAT | | 49 479 | 3 892 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------|------------------|------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 2 098 266 | 2 098 266 |
| Inventarier | Not 7 | 31 594 | 12 975 |
| Byggnadsrenoveringar | Not 8 | 1 732 838 | 1 890 011 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 862 398 | 4 001 252 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Värdepappersinnehav Bostadsrätterna | | 2 400 | 2 400 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 2 400 | 2 400 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 3 865 098 | 4 003 652 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar | | 15 182 | 13 079 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 15 182 | 13 079 |
| Kassa och bank | | | |
| Handelsbanken | | 483 328 | 410 945 |
| Skattekontot | | 45 | 2 657 |
| Summa kassa och bank | | 483 373 | 413 602 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 498 555 | 426 681 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 4 363 653 | 4 430 333 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | 2029-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------------------------|------------------|
| EGET KAPITAL | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 872 500 | 872 500 |
| Upplåtelseavgifter | 1 491 562 | 1 491 562 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 550 762 | 500 000 |
| Summa bundet eget kapital | 2 914 824 | 2 864 062 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 186 699 | 233 569 |
| Årets resultat | 49 479 | 3 892 |
| Summa fritt eget kapital | 236 178 | 237 461 |
| SUMMA EGET KAPITAL | 3 151 002 | 3 101 523 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 Not 11 996 050 | 1 083 250 |
| Summa långfristiga skulder | 996 050 | 1 083 250 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 87 200 | 87 200 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 61 543 | 57 528 |
| Hysesdeposition | 29 750 | 29 750 |
| Skatteskuld | 1 196 | 585 |
| Upplupna kostnader | 36 912 | 70 497 |
| Summa kortfristiga skulder | 216 601 | 245 560 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 363 653 | 4 430 333 |

Kommentarer och noter till bokslutet

Årsredovisningen är uppställd efter årsredovisningslagen och följer bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:1 om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet.

Fastigheten värderades vid anskaffningstillfället och skrevs sedan av under ett antal år. Då värdet nu vida underskrider både taxerings- och marknadsvärde görs inga avskrivningar längre.

Noter

| Not 1 | NETTOOMSÄTTNING | 2020 | 2019 |
|-------|---|----------------|-----------------|
| | Årsavgifter | 849 300 | 849 300 |
| | Hyror | 62 192 | 69 948 |
| | | 911 492 | 919 248 |
| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
| | Statligt stöd från hyresrabatt för lokal | 4 442 | 0 |
| | | 4 442 | 0 |
| Not 3 | DRIFTSKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Städning | 33 061 | 29 779 |
| | Gård | 208 | 2 498 |
| | | 33 269 | 32 277 |
| | Reparationer och underhåll | | |
| | Fastighet | 64 424 | 85 996 |
| | <i>Ljudmätning</i> | <i>(6 250)</i> | <i>(15 925)</i> |
| | <i>Sotning/provtryckning</i> | | <i>(22 406)</i> |
| | <i>Ventilationsarbete</i> | <i>(2 344)</i> | <i>(34 063)</i> |
| | <i>Övrigt</i> | <i>(2 136)</i> | <i>(1 762)</i> |
| | <i>Brandskyddsbesiktning, brandsläckare</i> | <i>(9 013)</i> | |

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Plåtarbete skorsten</i> | (17 181) | |
| <i>Underhållsplan</i> | (27 500) | |
| Lås/dörr | 2 263 | 0 |
| Tvättstuga | 8 061 | 5 434 |
| Hiss | 38 633 | 41 822 |
| <i>Besiktningar</i> | (0) | (3 610) |
| <i>Reparation</i> | (34 394) | (36 799) |
| <i>Serviceavtal</i> | (4 239) | (1 413) |
| | 113 381 | 121 412 |
| Periodiskt underhåll | | |
| OVK-besiktning | 0 | 6 875 |
| Radonmätning | 0 | 4 965 |
| | 0 | 11 840 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 36 925 | 43 375 |
| Värme | 285 689 | 306 990 |
| Vatten | 34 696 | 34 483 |
| Sophämtning, tidningsinsamling | 24 833 | 20 925 |
| | 382 142 | 405 773 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 31 695 | 28 642 |
| Kabel-TV, Bredband | 66 570 | 65 016 |
| | 98 265 | 93 658 |
| Fastighetsskatt | 32 200 | 31 160 |
| TOTALT DRIFTSKOSTNADER | 659 257 | 696 120 |

| | | | |
|-------|-------------------|--------|--------|
| Not 4 | ÖVRIGA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Social verksamhet | 10 364 | 16 928 |
| | Administration | 4 431 | 6 999 |
| | Bostadsrätterna | 4 420 | 4 340 |

| | | 19 214 | 28 267 |
|-------|--|------------------|------------------|
| Not 5 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Inventarier | 12 765 | 6 488 |
| | Renoveringar, 10 år | 37 800 | 45 500 |
| | Renoveringar, 25 år | 119 373 | 119 373 |
| | | 169 938 | 171 361 |
| Not 6 | FASTIGHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Anskaffningsvärde | 2 674 875 | 2 674 875 |
| | Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| | Ackumulerade avskrivningar | -576 609 | -576 609 |
| | | 2 098 266 | 2 098 266 |
| | Taxeringsvärde | 50 762 000 | 50 762 000 |
| | varav markvärde | 31 000 000 | 31 000 000 |
| Not 7 | INVENTARIER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 160 932 | 160 932 |
| | Årets nyanskaffningar | 31 384 | 0 |
| | Årets utrangeringar | -14 475 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 177 841 | 160 932 |
| | Ackumulerade avskrivningar enl plan | | |
| | Ingående ackumulerade avskrivningar | -147 957 | -141 469 |
| | Årets avskrivning | -12 765 | -6 488 |
| | Årets utrangeringar | 14 475 | 0 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -146 247 | -147 957 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 31 594 | 12 975 |
| Not 8 | BYGGNADSRENOVERINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | 10 års avskrivning | | |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 455 825 | 455 825 |
| Årets renoveringar | 0 | 0 |
| Årets utrangeringar | 0 | 0 |
| | 455 825 | 455 825 |
| Akkumulerade avskrivningar enl plan | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -326 242 | -280 742 |
| Årets avskrivning | -37 800 | -45 500 |
| Årets utrangeringar | 0 | 0 |
| | -364 042 | -326 242 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 91 783 | 129 583 |
| 25 års avskrivning | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 2 984 317 | 2 984 317 |
| Årets renoveringar | 0 | 0 |
| Årets utrangeringar | 0 | 0 |
| | 2 984 317 | 2 984 317 |
| Akkumulerade avskrivningar enl plan | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 223 889 | -1 104 516 |
| Årets avskrivning | -119 373 | -119 373 |
| Årets utrangeringar | 0 | 0 |
| | -1 343 262 | -1 223 889 |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 1 641 055 | 1 760 428 |
| SUMMA Redovisat restvärde vid årets slut | 1 732 838 | 1 890 011 |

| | | | |
|-------|--------------------------|------------|------------|
| Not 9 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 500 000 | 400 000 |
| | Uttag ur fond | 0 | 0 |
| | Avsättning yttre fond | 50 762 | 100 000 |

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Vid årets slut | 550 762 | 500 000 |
|----------------|---------|---------|

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken | 1,60% | 157 050 | 170 250 | 2021-02-08 |
| Handelsbanken | 1,70% | 341 000 | 377 000 | 2021-09-01 |
| Handelsbanken | 1,60% | 128 000 | 146 000 | 2021-03-04 |
| Handelsbanken | 1,50% | 370 000 | 390 000 | 2021-12-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 996 050 | 1 083 250 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 87 200 | 87 200 | |
| | | 1 083 250 | 1 170 450 | |

| Not 11 | STÄLLDA PANTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 2 100 000 | 2 100 000 |

Styrelsens underskrifter

Solna den 19/5 2021



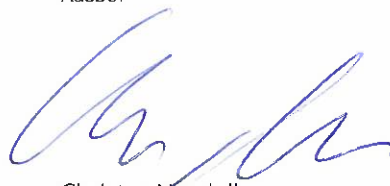
Erik Domajrko
Ordförande



Carin Zetterqvist
Kassör

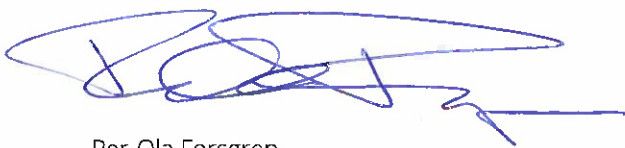


Peter Christensen
Ordinarie ledamot



Christer Mordell
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2021.



Per-Ola Forsgren
Revisorssuppleant

REVISIONSBERÄTTELSE
för
BRF GRANEN 3

Org.nr 716416-6824

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.


Vi tillstyrker;

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

Att vinsten behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna 2021-05-12



Per-Ola Forsgren
Revisorssuppleant