

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Granvik

746001-1005

Höllviken 22:233 Vellinge Kommun

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granvik, 746001-1005, med säte i Höllviken, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Styrelse

Styrelse har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:
Robert Nordström, ordförande
Anna-Gulli Nyberg, Sekreterare
Marcus Gottfridén
Måns Halldén
Hans Persson

Suppleanter:

Reimund Nehls
Anita Kvist

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Larsson och Lars Kristensson.

FÖRENINGSPÅGÅR

Fönster och balkongdörrar under tak samt fönster till tvättstuga har bytts under året till en totalkostnad om 1 442 000 kr (likviditetspåverkan och kostnadspåverkan år 2018 1 297 800 kr och år 2019 144 200kr). Beloppet för år 2019 är innehållit i avvaktan på utförande av resterande åtgärder som byte av fönster i pannrum och slutbesiktning.

Digital bokningstavla samt lås till tvättstugan har installerats under året (utgift 41 176 kr).

Rensning och provtryckning av ventilation i kök, bad/wc samt OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts under året (kostnad 38 956 kr). Samtidigt har kontrollerats att monterade fläktar varit godkända (endast fläktar som ej är direkt kopplade till ventilationssystemet)

Årets underskott är i sin helhet hänförligt till kostnaderna för fönsterbytet.

Radon mätning pågår.

Av föreningens 48 lägenheter har 3 överlåtits under 2018.

Ingen planerad avgiftshöjning.

Ordinarie stämma hölls den 17 maj 2018 i kyrkans hus i Höllviken.

Trädgårdsdag med åtföljande kräftska hölls den 1 september 2018.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Fastighetens taxeringsvärde för 2018: 37 200 000 kr.

Fläkt på C-huset har bytts. Totalkostnad för fläktbyte 21 288 kr.

Det finns också planer på att göra en komplett underhållsplan för hela fastigheten.

Ekonomi

På de följande sidorna återfinnes resultaträkning för 2018 samt en balansräkning som visar ställningen per 31 december 2018.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelsen föreslår att resultatet -957 715 kr balanseras i en ny räkning.

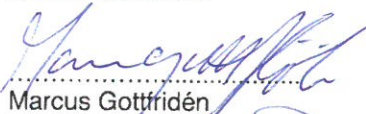
Höllviken den 2019-05-06



Robert Nordström



Anna-Gulli Nyberg



Marcus Gottfridén



Måns Halldén



Hans Persson

Ekonomi

Föreningens fastighetslån från kreditinstitut var vid årets slut 4 305 640 kr. Lånen är placerade till följande villkor.

	<i>Lånebelopp</i> <u>2018-01-01</u>	<i>Ränte bindningstid</i>	<i>Amortering 2018</i>	<i>Lånebelopp</i> <u>2018-12-31</u>
Swedbank	1 350 000	3 mån	Amorteringsfritt	1 350 000
Swedbank	500 000	3 mån	Amorteringsfritt	500 000
Swedbank	500 000	3 mån	Amorteringsfritt	500 000
Swedbank	<u>1 955 640</u>	3 år	Amorteringsfritt	<u>1 955 640</u>
	4 305 640			4 305 640

Flerårsöversikt

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning	1 929 006	1 928 868	1 929 447	1 928 737
Resultat efter finansiella poster	-893 539	334 109	233 248	553 378
Soliditet, %	3	19	15	13

Förändringar i eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Inbetalda insatser	267 106	
Vid årets början		838 698
Årets resultat		-957 715
Vid årets slut	267 106	-119 017

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	838 698
årets resultat	<u>-957 715</u>
Totalt	-119 017
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-119 017</u>
Summa	-119 017

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 929 006	1 928 868
Övriga rörelseintäkter		533	1 894
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 929 539	1 930 762
Rörelsekostnader			
Reparation, underhåll och driftskostnader	3	-2 310 751	-1 061 284
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 353	-104 982
Personalkostnader		-132 038	-141 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-222 491	-214 256
Summa rörelsekostnader		-2 748 633	-1 522 319
Rörelseresultat		-819 094	408 443
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 001	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 446	-74 514
Summa finansiella poster		-74 445	-74 334
Resultat efter finansiella poster		-893 539	334 109
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-893 539	334 109
Skatter			
Fastighetsskatt		-64 176	-63 120
Årets resultat		-957 715	270 989

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 593 250	2 724 649
Inventarier, verktyg och installationer	6	250 155	300 071
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 843 405</u>	<u>3 024 720</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 843 405</u>	<u>3 024 720</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		7 004	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 458	14 652
Summa kortfristiga fordringar		<u>27 462</u>	<u>14 735</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 851 535	2 656 992
Summa kassa och bank		<u>1 851 535</u>	<u>2 656 992</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 878 997</u>	<u>2 671 727</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 722 402</u>	<u>5 696 447</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		267 106	267 106
Summa bundet eget kapital		267 106	267 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		838 698	567 710
Årets resultat		-957 715	270 989
Summa fritt eget kapital		-119 017	838 699
Summa eget kapital		148 089	1 105 805
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 305 640	4 305 640
Summa långfristiga skulder		4 305 640	4 305 640
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		102 373	59 667
Skatteskulder		5 601	-
Övriga skulder		4 593	4 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 106	220 429
Summa kortfristiga skulder		268 673	285 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 722 402	5 696 447

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Fastighetsförbättring	20
-Gård	20
-Ventilation	12
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Årsavgifter, hyror m.m	1 879 674	1 879 528
P platser och garage	44 392	44 300
Plats i cykelgarage	4 940	5 040
Summa	1 929 006	1 928 868

Not 3 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparation och underhåll		
Byggnader	49 215	63 679
VVS	-	22 264
Fläktanläggning	66 913	
Värmeanläggning	12 167	26 506
Maskiner	-5 214	33 930
Fasad, fönster, balkonger	1 297 800	
Utemiljö	3 746	16 007
Övrigt	457	144
	<u>1 425 084</u>	<u>162 530</u>
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
El	67 273	55 301
Värmekostnader	466 841	438 048
Vatten och renhållning	247 990	245 739
	<u>782 104</u>	<u>739 088</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkringar	61 039	58 899
Vägförening	36 000	36 000
Kabel-TV		61 820
Fiberanslutning	6 524	2 947
	<u>103 563</u>	<u>159 666</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Administration	64 200	63 279
Övriga driftskostnader	19 154	41 703
	<u>83 354</u>	<u>104 982</u>
Utbetalda ersättningar		
Styrelsen	6 800	11 700
Arvoden	95 965	100 790
Kostnadsersättningar		-
Sociala kostnader	29 272	29 307
	<u>132 037</u>	<u>141 797</u>
Summa	2 526 142	1 308 063

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	55 820	55 820
Ventilation	14 241	14 241
Gård	32 030	32 030
Förbättringar	29 308	29 308
Inventarier, verktyg och installationer	91 092	82 857
Summa	222 491	214 256

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 126 192	5 126 192
	<u>5 126 192</u>	<u>5 126 192</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 401 543	-2 270 144
-Årets avskrivning enligt plan	-131 399	-131 399
	<u>-2 532 942</u>	<u>-2 401 543</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 593 250	2 724 649

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	548 715	217 465
-Nyanskaffningar	41 176	331 250
Vid årets slut	<u>589 891</u>	<u>548 715</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-248 644	-165 787
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-91 092	-82 857
Vid årets slut	<u>-339 736</u>	<u>-248 644</u>
Redovisat värde vid årets slut	250 155	300 071

TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat:

Bostäder	24 600 000	24 600 000
Mark	12 600 000	12 600 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	37 200 000	37 200 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 305 640	4 305 640
	<u>4 305 640</u>	<u>4 305 640</u>

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 500 000	4 500 000

Underskrifter

Höllviken 2019-05-06



Robert Nordström



Anna - Gulli Nyberg



Måns Halldén



Marcus Gottfridén



Hans Persson

Kommentar:

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granvik org.nr 746001-1005

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Granvik för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revision.

Revisionen har utförts för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Höllviken den 5 maj 2019



Lars Kristensson
Av föreningen valda revisorer



Lennart Larsson