

# Bostadsrättsföreningen Granhäcken

Organisationsnummer 763500-0859

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granhäcken, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018.



Föreningen förvaltas av:



# Årsredovisning

för

## Brf Granhäcken

763500-0859

Räkenskapsåret

2018

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Revisionsberättelse	10-

Styrelsen för Brf Granhäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Styrelsen har sitt säte i Ale kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Ale Surte 1:173, 1:174, 1:177, 1:207, 1:215, 1:235 och 1:241 i Ale kommun, total tomtmark är på 38.278 kvm. På tomterna har år 1901-1965 uppförts bostadshus med 232 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta på 12.610 kvm. Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 94.200.000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt underhållsplan med 500.000 kr.

#### Större arbeten som utförts under året

Lekplatser har underhållits, tvättstugor har renoverats, fasadbrädor har bytts ut.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-31.

#### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kent Olaisson	Ledamot	Ordförande
Anders Svensson	Ledamot	Vice ordförande
Anette Bengtsson	Ledamot	Sekreterare
Gunilla Carlson	Ledamot	
Dan Petersson	Ledamot	
Anders Söderlundh	Suppleant	
Ruben Jenssen	Suppleant	Har flyttat under året

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i föreningen.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas via Ale Fastighetsförvaltning AB.

Revisor	Revisor
Peter Vall	Willy Andresen
Auktoriserad revisor	Föreningsvald revisor

#### Antal medlemmar

Föreningen hade 273 st medlemmar vid räkenskapsårets början och vid utgången av 2018 hade föreningen 275 st medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Soliditet (%)	-0,2	-0,5	-0,4	-0,9
Nettoomsättning	8 010	7 999	7 982	7 055
Resultat efter finansiella poster	130	3	351	402
Årsavgifter per kvm	559	559	559	559
Lån per kvm	3 010	3 099	2 901	2 640
Skuldränta (%)	1,6	1,7	1,8	2,6

#### Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	792 463	1 121 606	-2 066 516	-47 984	-200 431
Fondavsättning		500 000	-500 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-47 984	47 984	0
Årets resultat				129 580	129 580
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>792 463</b>	<b>1 621 606</b>	<b>-2 614 500</b>	<b>129 580</b>	<b>-70 851</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 614 500
årets vinst	129 580
	<b>-2 484 920</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 484 920
	<b>-2 484 920</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 009 862	7 998 759
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 009 862</b>	<b>7 998 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 876 214	-6 076 793
Personalkostnader	4	-162 997	-159 237
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 262 336	-1 099 928
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 301 547</b>	<b>-7 335 958</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>708 316</b>	<b>662 801</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 736	-659 365
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-578 736</b>	<b>-659 336</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>129 580</b>	<b>3 465</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>129 580</b>	<b>3 465</b>
<b>Skatter</b>			
Ändring av tidigare års taxering		0	-51 449
<b>Årets resultat</b>		<b>129 580</b>	<b>-47 984</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	35 892 073	37 086 129
Inventarier, verktyg och installationer	6	301 472	337 572
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 193 545</b>	<b>37 423 701</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 193 545</b>	<b>37 423 701</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		2 935	31 735
Övriga fordringar		38 822	13 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 817	29 155
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>70 574</b>	<b>74 531</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 741 923	2 467 333
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 741 923</b>	<b>2 467 333</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 812 497</b>	<b>2 541 864</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 006 042</b>	<b>39 965 565</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Upplåtelseavgifter		784 527	784 527
Insats		7 936	7 936
Underhållsfond		1 621 606	1 121 606
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 414 069</b>	<b>1 914 069</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 614 500	-2 066 516
Årets resultat		129 580	-47 984
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 484 920</b>	<b>-2 114 500</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-70 851</b>	<b>-200 431</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	36 819 580	38 084 548
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 819 580</b>	<b>38 084 548</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förutbetalda hyror		622 670	636 645
Leverantörsskulder		425 764	390 977
Skatteskulder		26 256	0
Kortfristig del av långfristiga skulder		1 130 708	996 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 915	57 378
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 257 313</b>	<b>2 081 448</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 006 042</b>	<b>39 965 565</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>År</u>
Byggnader	75
Markarbeten	20
Säkerhetsdörrar	25
Nya balkonger	50
Nya vattenledningar	50
Avloppsrelining	50
Bergvärmeanläggning	20
Borrhål bergvärme	50
Inventarier	5-25

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgifter bostäder	7 055 186	7 055 186
Tillägg för TV-utbud	318 600	318 600
Hyror garage och parkeringsplatser	627 626	623 373
Övriga intäkter	8 450	1 600
	<b>8 009 862</b>	<b>7 998 759</b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Värme	390	329 075
Vattenavgifter	470 016	492 587
Renhållning	208 372	198 936
Fastighetsavgifter	276 225	275 175
Försäkringar	192 979	162 933
Vägavgifter	152 600	141 700
Fiber-LAN.tv/bredband	346 146	342 462
El	1 019 495	659 516
Förbrukningsinventarier	3 210	0
Reparation och underhåll	983 821	1 087 982
Övrigt fastigheten, (parkering, mark mm)	0	153 064
Utemiljö, (plantering, växter, parkbänk mm)	98 764	75 588
Revisionsarvode	25 000	23 125
Övriga förvaltningskostnader	37 454	37 954
Utredningsarbeten, konsultarvode	104 320	152 234
Förvaltningskostnad	630 998	603 560
Teknisk förvaltning	879 515	841 270
Städ	431 020	412 278
Bankkostnader	6 078	77 544
Bostadsrätterna	9 810	9 810
	<b>5 876 213</b>	<b>6 076 793</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode	125 000	123 001
Revisor intern	3 000	3 000
Valberedning	2 997	2 997
Sociala avgifter	32 000	30 239
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader</b>	<b>162 997</b>	<b>159 237</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	44 686 616	40 590 826
Inköp		4 095 790
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 686 616</b>	<b>44 686 616</b>
Ingående avskrivningar	-7 600 487	-6 574 358
Årets avskrivningar	-1 194 056	-1 026 129
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 794 543</b>	<b>-7 600 487</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 892 073</b>	<b>37 086 129</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 159 631	3 045 354
Inköp	32 180	50 438
Försäljningar/utrangeringar		-1 936 161
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 191 811</b>	<b>1 159 631</b>
Ingående avskrivningar	-822 059	-2 684 421
Försäljningar/utrangeringar		1 936 161
Årets avskrivningar	-68 280	-73 799
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-890 339</b>	<b>-822 059</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>301 472</b>	<b>337 572</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>
	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2018-12-31</b>
Handelsbanken	1,80	2019-12-30	2 656 531
Handelsbanken	1,24	2021-12-01	3 156 200
Handelsbanken	1,70	2021-03-30	2 496 943
Handelsbanken	1,58	2022-09-30	2 475 032
Handelsbanken	1,42	2021-12-01	2 620 562
Handelsbanken	1,58	2023-03-30	1 237 823
Handelsbanken	1,51	2022-10-30	1 980 516
Handelsbanken	1,20	2020-09-30	1 555 198
Handelsbanken	1,89	2019-12-01	921 680
Handelsbanken	1,89	2019-12-01	800 000
Handelsbanken	1,20	2020-09-30	782 000
Handelsbanken	1,76	2020-10-30	1 380 000
Handelsbanken	1,64	2023-09-30	2 624 053
Handelsbanken	1,79	2020-12-01	2 865 000
Handelsbanken	1,69	2021-04-30	2 587 500
Handelsbanken	1,20	2019-10-30	1 840 000
Handelsbanken	1,35	2020-10-30	1 840 000
Handelsbanken	1,20	2018-02-27	850 000
Handelsbanken	1,45	2022-07-30	3 281 250
			<b>37 950 288</b>

Skulder som amorteras senare än 5 år uppgår till 32.296.748 kr. 1.130.708 kr av totalt lån beräknas amorteras under nästkommande år och har därför klassificerats som kortfristigt .

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckning	40 911 600	40 911 600
	<b>40 911 600</b>	<b>40 911 600</b>

Surte 2019-03-18



Kent Olaisson  
Ledamot



Dan Peterson  
Ledamot



Anders Svensson  
Ledamot



Anette Bengtsson  
Ledamot



Gunilla Carlson  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 maj 2019



Peter Vall  
Auktoriserad revisor



Willy Andresen  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Granhäcken  
Org. nr 763500-0859

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granhäcken för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 på 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. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Granhäcken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Granhäcken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, 2019



Peter Vall  
Auktoriserad revisor