

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Boklok Grankullen**

769621-8499

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Boklok Grankullen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2010-08-03 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-11-26.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-11-07.

Föreningen har sitt säte i Alingsås kommun.

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Blix	ledamot, ordförande	
Malin Stensman	ledamot	
Charlotte Strandbrink	ledamot	avgått
Niklas Svensson	ledamot	
Marcus Bergenheim	ledamot	
Berat Berisha	suppleant	
Joakim Nilsson Hadders	suppleant	

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

### Revisorer

KPMG AB

Sara Ryfors ansvarig revisor

### Fastigheten

Föreningen har 2010 förvärvat fastigheterna del av Lindekullen, del av Älvdansen och Grankullen i Alingsås kommun, på vilken 28 st lägenheter i flerbostadshus har uppförts. Samtliga har upplåtits med bostadsrätt.

Den totala bostadsytan utgör 2.000 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa Försäkrings AB. Försäkringen omfattar fullvärde.

### Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rok	4
2-3 rok	12
3-4 rok	12

### Föreningens ekonomi

Årets in- och utbetalningar	2020	2019
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>1 585 179</b>	<b>2 389 035</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 532 984	1 533 535
Finansiella intäkter	282	0
Förändring kortfristiga fordringar	16 337	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
	<b>1 549 603</b>	<b>1 533 535</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	855 842	1 913 078
Räntekostnader/finansiella kostnader	296 952	322 075
Förändring kortfristiga fordringar	0	11 968
Förändring kortfristiga skulder	96 315	23 270
Amortering av föreningens lån	67 000	67 000
	<b>1 316 109</b>	<b>2 337 391</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>233 494</b>	<b>- 803 856</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>1 818 673</b>	<b>1 585 179</b>

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen har valt att följa likviditetsbudget.

### Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året bla drivit dessa frågor

- Arrangerat städdag. 2 gemensamma.
- Filterbyte i samband med städdagarna
- Behandlat skrivelser som inkommit under året.
- Nyhetsbrev
- Inköp av ny gräsklippare
- Besiktigat målar jobbet som gjordes under 2019
- Julpresent/hälsning till alla medlemmar
- Välkomnat nya medlemmar personligen med blommor, trivselregler, stadgar och information om föreningens gemensamma förråd.
- Bytt ut alla lås till lägenheterna till elektroniska lås från ASSA
- Informerat medlemmar om hur sortera i soprummet
- Avverkat den lilla lekplatsen och istället gjort 2 nya parkeringsplatser
- Pga Covid-19 hållit nere på möten irl. och haft dessa via Messenger istället.
- Tecknat nytt avtal med Telia gällande fiber/internet. Bytt i samtliga routers och boxar i samband med detta.
- Tecknat nytt avtal med Alingsås Energi

## Medlemsinformation

Föreningens 28 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 40 medlemmar samt vid årets utgång till 40 medlemmar.

Under året har sex överlåtelser ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (samtliga intäkter)	1 533	1 533	1 522	1 465
Resultat efter finansiella poster	-101	-1 183	80	-43
Soliditet (%)	55,17	55,07	56,12	56,00
Årsavgift /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	754	754	735	718
Lån/m <sup>2</sup> bostadsyta kr	9 851	9 884	9 918	9 952
Genomsnittlig skuldränta %	1,51	1,63	1,51	1,76
Elkostnad /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	8	9	9	10
Värmekostnad m <sup>2</sup> bostadsyta kr	102	96	93	89
Vattenkostnad /m <sup>2</sup> bostadsyta kr	47	35	36	44

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 000 000	784 628	-1 005 566	-1 183 134	<b>24 595 928</b>
Disposition av föregående års resultat:		-784 628	-398 506	1 183 134	<b>0</b>
Årets resultat				-101 044	<b>-101 044</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 404 072</b>	<b>-101 044</b>	<b>24 494 884</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 404 072
årets förlust	-101 044
	<b>-1 505 116</b>
behandlas så att till underhållsfonden avsätts	100 000
i ny räkning överföres	-1 605 116
	<b>-1 505 116</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		1 507 658	1 507 658
Övriga rörelseintäkter	2	25 326	25 877
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 532 984</b>	<b>1 533 535</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-245 880	-1 358 159
Driftskostnader	4	-465 033	-415 682
Förvaltningskostnader	5	-81 454	-78 127
Personalkostnader	6	-63 475	-61 110
Avskrivningar		-481 516	-481 516
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 337 358</b>	<b>-2 394 594</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>195 626</b>	<b>-861 059</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		282	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 952	-322 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-296 670</b>	<b>-322 075</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-101 044</b>	<b>-1 183 134</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-101 044</b>	<b>-1 183 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-101 044</b>	<b>-1 183 134</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	42 525 730	43 007 246
Maskiner och inventarier	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 525 730</b>	<b>43 007 246</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 525 730</b>	<b>43 007 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 782
Övriga fordringar		1 439	42 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 646	23 572
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 085</b>	<b>69 422</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 818 673	1 585 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 818 673</b>	<b>1 585 179</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 871 758</b>	<b>1 654 601</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 397 488</b>	<b>44 661 847</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Underhållsfond		0	784 628
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 000 000</b>	<b>26 784 628</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 404 072	-1 005 566
Årets resultat		-101 044	-1 183 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 505 116</b>	<b>-2 188 700</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 494 884</b>	<b>24 595 928</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8, 10	13 438 000	19 702 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 438 000</b>	<b>19 702 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	10	6 264 500	67 000
Leverantörsskulder		0	13 875
Skatteskulder		2 748	44 266
Övriga skulder		0	31 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	197 356	206 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 464 604</b>	<b>363 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 397 488</b>	<b>44 661 847</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

*Tillämpade avskrivningstider:*

Byggnader	80 år
Inventarier	5 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med K2-regelverket.

### Not 2 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	4 728	5 810
Pantsättningsavgifter	3 776	3 245
Övriga intäkter	16 823	16 822
	<b>25 327</b>	<b>25 877</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt/-avgift	39 781	39 068
Fastighetsförsäkring	38 110	35 740
Reparationer fastighet	54 164	50 571
Underhåll fastighet	113 825	1 232 780
	<b>245 880</b>	<b>1 358 159</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
El	15 224	18 043
Fjärrvärme	203 378	191 857
Vatten/Avlopp	94 069	70 307
Sophämtning/återvinning	125 634	108 735
Kabel-TV	26 728	26 740
	<b>465 033</b>	<b>415 682</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionskostnader	20 500	12 750
Ekonomisk förvaltning	32 940	39 658
Konsultarvoden	1 881	0
Föreningsavgifter	4 950	4 860
Administrativa kostnader	21 183	20 859
	<b>81 454</b>	<b>78 127</b>

### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
<b>Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse och andra ersättningar	48 300	46 500
Sociala kostnader	15 175	14 610
<b>Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>63 475</b>	<b>61 110</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 038 000	46 038 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 038 000</b>	<b>46 038 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 030 754	-2 549 238
Årets avskrivningar	-481 516	-481 516
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 512 270</b>	<b>-3 030 754</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 525 730</b>	<b>43 007 246</b>
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	34 025 730	34 507 246
Bokfört värde mark	8 500 000	8 500 000
	<b>42 525 730</b>	<b>43 007 246</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 138 000	20 138 000
	<b>20 138 000</b>	<b>20 138 000</b>

### Not 9 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 995	13 995
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 995</b>	<b>13 995</b>
Ingående avskrivningar	-13 995	-13 995
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 995</b>	<b>-13 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	2,02	2026-06-17	6 700 000	6 700 000
Swedbank Hypotek	1,78	2024-06-19	6 738 000	6 738 000
Sparbanken Alingsås	1,07	Rörligt	6 264 500	6 331 500
			<b>19 702 500</b>	<b>19 769 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			6 264 500	67 000
Amortering åren 2-5			268 000	
Amortering efter år 5			19 367 500	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 947	50 922
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	119 107	103 033
Upplupen elkostnad	1 306	1 478
Upplupen värmekostnad	22 043	22 065
Upplupen revisionsarvode	16 000	11 500
Revisorsringen	13 980	11 490
Övriga upplupna kostnader	7 973	6 304
	<b>197 356</b>	<b>206 792</b>

Alingsås den 2021 - -

Marianne Blix  
Ordförande

Malin Stensman

Niklas Svensson

Marcus Bergenheim

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

KPMG AB

Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor