Bostadsrättsföreningen Granhäcken

Organisationsnummer 763500-0859

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granhäcken, Ale kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Föreningen förvaltas av:

ALE
FASTIGHETSFÖRVALTNING

Årsredovisning

för

Brf Granhäcken

763500-0859

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-13
Revisionsberättelse	14-

Styrelsen för Brf Granhäcken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

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.
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-31.
Föreningen har sitt säte i Surte.

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

Ordinarie styrelseledamöter		**Valda t.o.m. årsstämman**
Kent Olaisson	Ordförande	2024
Anders Svensson	Vice ordförande	2023
Anette Bengtsson	Sekreterare	2024
Gunilla Carlson		2023
Dan Peterson		2023

Styrelsesuppleanter	**Valda t.o.m. årsstämman**
Danielja Smoljan	2023
Einari Orpana	2024

Ordinarie revisorer		**Valda t.o.m. årsstämman**
Isak Olofsson	WeAudit	2023

Revisorssuppleanter	**Valda t.o.m. årsstämman**
Willy Andresen	2023

Valberedning	**Valda t.o.m. årsstämman**
Mikael Moiner	2023
Monica Mazzitelli	2023

Fastigheter
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 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 133.200.000 kr.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Underhåll
Byggfirman PCN har utfört betonglagningar av garage på Grangärdesvägen. Samma firma har även utfört montering av snörasskydd på Granhäcksvägen och Grangärdesvägen. På Göteborgsvägen har firma Preconal System AB installerat nya entrédörrar inklusive nya kodlås. Maximal Hushållsservice har levererat och installerat två stycken torktumlare i tvättstugan på Granhäcksvägen 3. Miljöbelysning Sweden AB har kompletterat med en utomhuslampa på Grangärdesvägen 7A-B. Lyons trädvård har tagit ner 5 träd på slänten vid Ormen Långe.

Förvaltning
Föreningen förvaltas av Ale Fastighetsförvaltning AB.

Fastighetens tekniska status
Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll har gjorts enligt underhållsplan med 700.000 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
From 2022-01-01 har föreningen höjt avgifterna med 5 %.
Föreningen har tagit ett nytt lån om 1 000 tkr för slutförande av snörasskydd.
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-01 på Surte Glasbruksmuseum.

Medlemsinformation
Föreningen hade 299 st medlemmar vid räkenskapsårets början och vid utgången av 2022 hade föreningen 289 st medlemmar.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Soliditet (%)	-2,7	-0,8	-1,9	0,0
Nettoomsättning	9 957	9 572	9 223	8 363
Resultat efter finansiella poster	-859	492	-194	77
Årsavgifter per kvm	648	617	587	587
Lån per kvm	3 503	3 527	3 334	2 917
Skuldränta (%)	1,3	1,2	1,3	1,5

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelseavg samt insats	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	792 463	3 071 606	-4 701 724	492 176	**-345 479**
Fondavsättning		700 000	-700 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			492 176	-492 176	**0**
Årets resultat				-859 667	**-859 667**
Belopp vid årets utgång	**792 463**	**3 771 606**	**-4 909 548**	**-859 667**	**-1 205 146**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 909 548
årets förlust	-859 667
	-5 769 215

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 769 215
	-5 769 215

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	9 957 903	9 572 734
		9 957 903	**9 572 734**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-8 373 409	-6 773 882
Personalkostnader	4	-177 497	-171 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 680 212	-1 590 581
		-10 231 118	**-8 535 462**
Rörelseresultat		**-273 215**	**1 037 272**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	27 112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 452	-572 208
		-586 452	**-545 096**
Resultat efter finansiella poster		**-859 667**	**492 176**
Resultat före skatt		**-859 667**	**492 176**
Årets resultat		**-859 667**	**492 176**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 557 758	44 146 734
Pågående nyanläggningar	6	0	0
		43 557 758	**44 146 734**
Finansiella anläggningstillgångar			
Handelsbanken Fonder AB	7	0	0
		0	**0**
Summa anläggningstillgångar		**43 557 758**	**44 146 734**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 052	8 043
Övriga fordringar		11 149	22 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 260	78 260
		93 461	**108 804**
Kassa och bank		897 916	1 322 321
Summa omsättningstillgångar		**991 377**	**1 431 125**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 549 135**	**45 577 859**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insats		7 936	7 936
Upplåtelseavgifter		784 527	784 527
Underhållsfond		3 771 606	3 071 606
		4 564 069	**3 864 069**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 909 548	-4 701 724
Årets resultat		-859 667	492 176
		-5 769 215	**-4 209 548**
Summa eget kapital		**-1 205 146**	**-345 479**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	27 434 431	32 241 665
Summa långfristiga skulder		**27 434 431**	**32 241 665**
Kortfristiga skulder			
Förutbetalda avgifter		880 978	798 394
Leverantörsskulder		568 823	549 256
Aktuella skatteskulder		30 109	42 681
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	16 735 582	12 242 897
Upplupna kostnader		104 358	48 445
Summa kortfristiga skulder		**18 319 850**	**13 681 673**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 549 135**	**45 577 859**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare upprättades årsredovisningen i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Då bolaget inte klassificeras som en större förening nyttjas lättnadsreglerna om att inte räkna om jämförelsetalen. Motivet till bytet är möjligheten att kunna nyttja reglerna kring komponentuppdelning för byggnader.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Föreningen har valt att dela upp fastigheteterna i komponenter enligt nedanstående tabell.

Komponent	Livslängd, år
Stommar/grund	100 år
Stomkomplettering/innerväggar	50 år
Värme/sanitet	50 år
El	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Dörrar	50 år
Tak	40 år
Snörasskydd	40 år
Restpost	50 år
Markanläggningar som p-plats, lekplats/utemiljö	20 år
Laddstolpar	10 år

Tillgångar i en fastighet som vid övergången till K3 inte klassats som egen komponent har samlats i begreppet restpost.

Värdehandlingarna har värderats till verkliga värden per balansdagen.

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Skuldränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	8 167 260	7 778 345
Tillägg för TV-utbud	911 232	915 300
Hyror garage och parkeringsplatser	877 611	877 639
Övriga intäkter	1 800	1 450
	9 957 903	**9 572 734**

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Vattenavgifter	770 343	613 232
Renhållning	498 910	473 871
Fastighetsavgifter	354 551	333 299
Försäkringar	227 300	208 245
Vägavgifter	207 100	196 200
Fiber-LAN tv/bredband	939 120	936 824
El	1 847 638	1 084 952
Förbrukningsinventarier	65 969	429
Reparation och underhåll	582 405	517 948
Utemiljö, (plantering, växter, parkbänk mm)	29 628	1 191
Revisionsarvode	66 688	69 875
Övr föreningskostnader	276 174	64 628
Konsultarvoden	25 844	67 706
Förvaltningskostnad	2 214 980	2 119 596
Bankkostnader	8 825	75 476
Bostadsrätterna	10 510	10 410
Rep & underhåll enl. plan	247 424	0
	8 373 409	**6 773 882**

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	142 000	136 395
Revisor intern	3 000	3 000
Valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	30 499	29 607
	177 497	**171 000**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**177 497**	**171 000**

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 826 234	50 694 554
Inköp	1 091 236	7 512 219
Försäljningar/utrangeringar	-46 350	-380 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**58 871 120**	**57 826 234**
Ingående avskrivningar	-13 679 500	-12 469 458
Försäljningar/utrangeringar	46 350	380 539
Årets avskrivningar	-1 680 212	-1 590 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-15 313 362**	**-13 679 500**
Utgående redovisat värde	**43 557 758**	**44 146 734**

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 606 201
Omklassificeringar		-3 606 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 7 Handelsbanken Fonder AB

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 009 069
Försäljningar		-1 009 069
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 8 Långfristiga skulder

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,17	2024-06-01	387 000	404 200
Stadshypotek	1,10	2025-12-01	2 465 000	2 565 000
Stadshypotek	1,25	2024-12-01	843 360	862 940
Stadshypotek	1,05	2023-09-01	0	700 000
Stadshypotek	1,06	2024-10-30	1 520 000	1 600 000
Stadshypotek	1,58	2023-03-30	0	1 177 835
Stadshypotek	1,64	2023-10-30	0	2 384 053
Stadshypotek	1,25	2024-12-01	776 000	784 000
Stadshypotek	1,05	2023-09-01	0	2 300 000
Stadshypotek	1,11	2025-10-30	900 000	1 020 000
Stadshypotek	1,32	2024-12-30	2 545 296	2 571 536
Stadshypotek	1,20	2025-06-01	2 763 000	2 885 800
Stadshypotek	0,98	2025-12-30	3 750 000	3 750 000
Stadshypotek	0,88	2024-12-01	3 029 944	3 061 508
Stadshypotek	1,13	2026-12-01	2 295 730	2 376 938
Stadshypotek	1,17	2026-04-30	2 287 500	2 362 500
Stadshypotek	1,20	2026-03-30	2 216 943	2 286 943
Stadshypotek	3,48	2027-07-30	2 581 250	0
Nästa års amortering			-926 592	-851 588
			27 434 431	**32 241 665**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Amorteringar inom ett år			926 592	851 588
Stadshypotek	2,74	2023-01-30	1 660 516	1 740 516
Stadshypotek	3,24	2023-03-30	750 000	1 507 462
Stadshypotek	2,74	2023-01-30	1 520 000	1 600 000
Stadshypotek	4,30	2023-03-01	850 000	2 175 032
Stadshypotek	1,58	2023-03-30	1 157 839	758 000
Stadshypotek	1,64	2023-10-30	2 304 053	850 000
Stadshypotek	1,05	2023-09-01	2 300 000	2 756 250
Stadshypotek	3,24	2023-03-30	2 075 032	
Stadshypotek	3,24	2023-03-30	1 491 550	
Stadshypotek	1,05	2023-09-01	700 000	
Stadshypotek	2,89	2023-02-21	1 000 000	
			16 735 582	**12 238 848**

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut om ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånen i sin helhet inom de kommande åren, utan lånen omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte skall vara några problem att omförhandla lånen hos banken.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	46 622 600	46 622 600
	46 622 600	**46 622 600**

Surte 3 maj 2023

Kent Olaisson
Styrelseordförande

Dan Peterson
Ledamot

Anders Svensson
Ledamot

Anette Bengtsson
Ledamot

Gunilla Carlson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 3 maj 2023

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

WeAudit

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 räkenskapsåret 2022.

> Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Granhäckens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

WeAudit

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 räkenskapsåret 2022 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. En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 03 maj 2023

Isak Olofsson | Auktoriserad revisor