Årsredovisning 2022

Brf Granaten nr. 1 i Tranås

726500-0351

Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRANATEN NR. 1 I TRANÅS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2022-07-05

Säte
Styrelsen har sitt säte i Tranås. .

Äkta förening
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Fastigheten
Föreningens fastighet, Grusåsen 4 och Skidbacken 1, bebyggdes 1967-71 och är belägen i Tranås kommun.
På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 184 lägenheter.
Dessutom finns 30 garage och 128 p-platser.
Lägenhetsfördelning:
9 st 1 rum och kokvrå
22 st 1 rum och kök
73 st 2 rum och kök
66 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 12 950,50 kvm

Försäkring
Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Styrelsens sammansättning

Catarina Edman	Ordförande
Anders Rosén	Styrelseledamot
Anita Glaad	Styrelseledamot
Bengt-Åke Jakobsson	Styrelseledamot
Jens Blom	Styrelseledamot
Lars Göran Heiman	Styrelseledamot
Lindström, Anna Viveka Maria	Styrelseledamot
Christer Joelsson	Suppleant
Margaretha Dahlberg	Suppleant

Valberedning

Krister Eriksson - sammankallande
Carina Pettersson

Revisorer

Lars-Åke Nilsson	Revisor
Richard Nilsson	Revisor
Anders Öst	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 st protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd för föreningen har varit Lars Heiman.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jens Blom.
Städningen har utförts av Samhall AB.

2020

Styrelsen beslutade om underhållsplan 2020, var på man beslutade om följande underhållsarbete.
Investering i Tranås Energi solcellspark för 194 tkr, enligt tidigare anvisning skulle detta ses som en anskaffningskostnad, men det är inte så utan måste ses som ett medlemskap, vilket belastar resultatet direkt.
Efter genomgången brandskyddsbesiktning, konstaterades att brandspjällen inte hade ful funktion, dessa har därför byts ut.

Byte av fjärrvärmecentral på SD 5.
Bättre tillgänglighet för alla boende till föreningens gym som totalrenoverats och även flyttats till källaren på SD, där även tillgång till hiss finns.
Ny torktumlare på SD 5 och SD 4.
Markarbetet innebär asfaltering rondell SD 5 samt mellan låghusen.
Beslut om att påbörja byte av staket runt vårt bostadsområde vilket sker i etapper under flera år.
Takrenovering av på alla höghusen.

2021
Byte av fjärrvärmecentral på SD 3.
Renovering av Tvättstuga SD 4
Nedtagning av döda träd, och nyplantering av fruktträd.
En väsentlig fastighets översyn av alla lägenheter har gjorts under hösten.

2022
Utbyte av staket SD 6-15
Renovering av relax och bastu
Nedtagning av träd och plantering av nya träd, södersida SD 6-10
Treårigt elavtal gällande fastighets el tecknades med Tranås Energi AB i februari månad med 60,5 öre/Kwh exl. skatt
Arbetsgrupp gällande underhåll på fastigheterna framöver har tillsatts.
Arbetsgrupp gällande utemiljö har tillsatts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 168 573 kronor.
Planerade underhåll har utförts till en kostnad av 542 057 kronor.

Övriga uppgifter
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 228 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 354 263	6 299 657	5 752 990	5 732 075
Resultat efter fin. poster	446 278	437 901	-2 061 139	-101 250
Soliditet, %	56	54	53	60
Yttre fond	7 901 506	7 669 006	7 436 506	7 904 006
Taxeringsvärde	96 622 000	73 071 000	73 071 000	73 071 000
Bostadsyta, kvm	12 951	12 951	12 951	12 951
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	475	471	432	432
Lån per kvm bostadsyta, kr	177	183	189	193
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,88	1,87	4,70
Belåningsgrad, %	37,22	35,88	34,71	29,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital
Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	1 025 600	-	-	1 025 600
Fond, yttre underhåll	7 669 006	-	232 500	7 901 506
Balanserat resultat	-2 595 720	437 901	-232 500	-2 390 319
Årets resultat	437 901	-437 901	446 278	446 278
Eget kapital	**6 536 787**	**0**	**446 278**	**6 983 065**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 390 319
Årets resultat	446 278
Totalt	***-1 944 041***

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	232 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-523 081
Balanseras i ny räkning	-1 653 460
	-1 944 041

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 354 263	6 299 657
Rörelseintäkter		1 946	14 898
Summa rörelseintäkter		**6 356 210**	**6 314 555**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 120 535	-4 152 222
Övriga externa kostnader	7	-394 730	-383 572
Personalkostnader	8	-938 657	-842 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-461 268	-461 268
Summa rörelsekostnader		**-5 915 190**	**-5 839 941**
RÖRELSERESULTAT		**441 020**	**474 614**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 297	8 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-44 039	-45 187
Summa finansiella poster		**5 258**	**-36 713**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**446 278**	**437 901**
ÅRETS RESULTAT		**446 278**	**437 901**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	6 162 795	6 601 419
Markanläggningar	11	824 453	847 097
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 987 248**	**7 448 516**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**6 987 248**	**7 448 516**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 054	43 242
Övriga fordringar	13	55 068	94 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	330 794	304 162
Summa kortfristiga fordringar		**397 916**	**441 806**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 038 758	4 154 268
Summa kassa och bank		**5 038 758**	**4 154 268**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 436 674**	**4 596 074**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 423 922**	**12 044 591**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 025 600	1 025 600
Fond för yttre underhåll		7 901 506	7 669 006
Summa bundet eget kapital		**8 927 106**	**8 694 606**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 390 319	-2 595 720
Årets resultat		446 278	437 901
Summa fritt eget kapital		**-1 944 041**	**-2 157 819**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 983 065**	**6 536 787**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 218 750	2 443 750
Summa långfristiga skulder		**2 218 750**	**2 443 750**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		75 000	-75 000
Leverantörsskulder		429 201	421 427
Skatteskulder		34 806	107 185
Övriga kortfristiga skulder		1 733 933	1 719 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	949 167	890 879
Summa kortfristiga skulder		**3 222 107**	**3 064 054**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 423 922**	**12 044 591**

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	**4 154 268**	**3 318 525**
Resultat efter finansiella poster	446 278	437 901
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	495 518	461 268
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**941 796**	**899 169**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 890	-105 232
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 053	124 032
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**993 739**	**917 968**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-34 250	0
Kassaflöde från investeringar	**-34 250**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	-7 225
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-75 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-75 000**	**-82 225**
Årets kassaflöde	**884 489**	**835 744**
Likvida medel vid årets slut	**5 038 758**	**4 154 268**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Granaten nr. 1 i Tranås har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,78 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %
Markanläggningar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift
Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Avsättning till inre fond	-217 992	-217 995
El laddstolpar	5 079	593
Hyresintäkter, garage	108 000	108 000
Hyresintäkter, p-platser	268 825	269 965
Parkeringsintäkter	8 833	7 320
Årsavgifter, bostäder	6 152 148	6 105 547
Överlåtelse/Pantsättningsavgifter	24 640	24 477
Övriga intäkter	6 676	16 648
Summa	**6 356 210**	**6 314 555**

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	43 357	76 842
Städning	121 926	121 448
Yttre skötsel	252 638	225 591
Summa	**417 921**	**423 881**

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	168 573	132 815
Planerat underhåll	542 057	476 099
Summa	**710 630**	**608 914**

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	290 408	302 600
Sophämtning	271 470	249 150
Uppvärmning	1 391 547	1 476 757
Vatten	310 113	364 074
Summa	**2 263 538**	**2 392 582**

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	30 646	30 516
Fastighetsförsäkringar	143 204	139 447
Fastighetsskatt	285 716	222 503
Kabel-TV	268 880	269 474
Självrisker	0	64 905
Summa	**728 446**	**726 845**

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	161 163	156 164
Fordonskostnader	7 917	8 639
Förbrukningsmaterial	82 650	89 608
Revisionsarvoden	5 040	4 100
Överlåtelse/Pantsättningskostnader	24 157	23 066
Övriga externa tjänster/kostnader	18 786	37 506
Övriga förvaltningskostnader	95 018	64 488
Summa	**394 730**	**383 572**

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	5 140	11 335
Förändring av semesterlöneskuld	8 996	36 075
Löner fastighetsskötare	336 577	330 413
Löner övriga	83 040	130 500
Löner/arvoden vicevärd	112 500	16 000
Moms uttagsbeskattning	153 903	112 446
Sociala avgifter	157 855	129 592
Styrelsearvoden	63 820	93 800
Övriga personalkostnader	16 826	-17 280
Summa	**938 657**	**842 880**

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	43 530	45 140
Övriga räntekostnader	509	47
Summa	**44 039**	**45 187**

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 594 958	16 594 958
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*16 594 958*	*16 594 958*
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 993 539	-9 554 915
Årets avskrivning	-438 624	-438 624
Utgående ackumulerad avskrivning	*-10 432 163*	*-9 993 539*
Utgående restvärde enligt plan	***6 162 795***	***6 601 419***
I utgående restvärde ingår mark med	*969 400*	*969 400*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 332 000	55 268 000
Taxeringsvärde mark	24 290 000	17 803 000
Summa	**96 622 000**	**73 071 000**

Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	905 722	905 722
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*905 722*	*905 722*
Ingående ackumulerad avskrivning	-58 625	-35 981
Årets avskrivning	-22 644	-22 644
Utgående ackumulerad avskrivning	*-81 269*	*-58 625*
Utgående restvärde enligt plan	***824 453***	***847 097***

Not 12, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	400 610	400 610
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	*400 610*	*400 610*
Ingående ackumulerad avskrivning	-400 610	-400 610
Utgående ackumulerad avskrivning	*-400 610*	*-400 610*
Utgående restvärde enligt plan	***0***	***0***

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	55 068	94 402
Summa	**55 068**	**94 402**

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	154 963	143 136
Förvaltning	40 313	39 041
Kabel-TV	73 124	67 214
Vatten	30 205	18 944
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 189	35 827
Summa	**330 794**	**304 162**

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek AB	2027-12-30	1,87 %	2 293 750	2 368 750
Summa			***2 293 750***	***2 368 750***
Varav kortfristig del			*75 000*	*75 000*

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	3 511	3 433
El	42 480	51 797
Förutbetalda avgifter/hyror	569 350	543 869
Löner	61 600	41 300
Sociala avgifter	19 354	0
Uppl kostn semesterlöner	45 071	36 075
Uppl kostn soc avg semesterlöner	14 161	11 335
Uppvärmning	186 297	0
Utgiftsräntor	7 343	7 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	195 488
Summa	**949 167**	**890 879**

Not 17, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 878 900	12 878 900
Summa	**12 878 900**	**12 878 900**

Tranås, 2023 - 04 - 05

Ort och datum

Anders Rosén
Styrelseledamot

Anita Glaad
Styrelseledamot

Bengt-Åke Jakobsson
Styrelseledamot

Catarina Edman
Ordförande

Jens Blom
Styrelseledamot

Lars Heiman
Styrelseledamot

Viveca Lindström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 04

Lars-Åke Nilsson
Revisor

Richard Nilsson
Revisor

Revisionsberättelse

för
Bostadsrättsföreningen Granaten 1 i Tranås

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Siffergranskningen som tidigare gjorts av extern aktör Öhrling/PricewaterhouseCoppers AB har utgått, då det tidigare varit på särskilt uppdrag av RB Fastighets AB/Simpleko AB, där granskning av resultat- och balansräkning samt tillhörande notapparat i förslag till årsredovisning gjorts.
Den delen har utgått eftersom Simplekos ekonomisystem kontrollräknar automatiskt.

Årsredovisningen har upprättats enligt föreningslagen.

Vi tillstyrker

att resultaträkning och balansräkning fastställts

att resultat behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tranås 4 mars 2023

Lars-Åke Nilsson
av föreningen vald revisor

Richard Nilsson
av föreningen vald revisor