

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granliden, Örnsköldsvik får härmed avge följande berättelse över föreningens verksamhet för räkenskapsåret 2023-01-01--12-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2022 bestått av följande personer

Ordförande	Bo Eriksson	/ tom nov
"	Lennart Ölund	/ from dec
Vice ordf. / sekr.	Lennart Ölund	
Kassör	Eva Svedberg	
Ledamot	Kenneth Lindstöm	
Ledamot	Roland Dahlin	
Suppleanter	Birgitta Olsson	
	Bo Olsson	
Revisor	Anna-Lena Westman	
Valberedning	Karin Lindgren	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, ordförande och kassör.

Föreningen äger fastigheterna Granen 11, 2, 3 och 5 i Örnsköldsviks kommun med därpå fyra byggnader med 56 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt. Fastigheterna är uppförda 1944-1946.

Fastigheternas adress är Villagatan 34, 36, 38 och 40 i Örnsköldsvik.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-15.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen för en aktuell underhållsplan som uppdateras eftersom.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring och bekostas av föreningen.

Under verksamhetsåret har förutom årsmötet hållits nio (9) protokollförda möten. Årsmötet under 2023 hölls i april i föreningens möteslokal.

Vidare har två (2) bostadsrättsöverlåtelse avslutats och godkänts av styrelsen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Med hänsyn till föreningens sammanlagda utgiftsposter ligger på relativ stabil nivå så föreslår styrelsen årsmötet

att besluta om en höjning av årsavgiften från den 1 januari 2024 och tillsvidare med 3% på grundhyran.

Föreningens totala intäkter för 2023 uppgick till kronor 2.665.287,98 och sedan löpande kostnader och föreskrivna amorteringar erlagts uppstår ett driftsöverskott med kronor 232.369,41.

Styrelsen föreslår årsmötet

att driftsöverskottet läggs till fonden för yttre reparationer.

Under verksamhetsåret har ett antal reparationer skett, förutom sedvanliga återkommande reparationer kan nämnas

- Justering av värmesystemet, installation av magnetrengörare och avgasare.
- Nya motorvärmarstolpar samt komplettering div. elarbeten.
- Sanering av asbest i pannrum.
- Inbyggnad av källarnedgångar på 38 och 40.
- Investering av tre nya garageportar.
- Fällning av tall mellan 38 och 40.
- Implementering av app (Boappa) för medlemmarna.

I tur att avgå ur styrelsen vid årsmötet är Lennart Ölund, Kenneth Lindström, Birgitta Olsson och Bo Olsson.

Örnsköldsvik den 27 mars 2024

.....
Lennart Ölund

.....
Eva Svedberg

.....
Kenneth Lindström

.....
Roland Dahlin

.....
Birgitta Olsson

RESULTATRÄKNING 2023

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2023	2022
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror		2 576 958	2 502 446
Övriga rörelseintäkter	Not 1	11 213	9 460
		2 588 171	2 511 906
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-66 114	-61 485
Reparationer		-428 213	-342 555
Driftkostnader	Not 3	-1 009 190	-955 646
Övriga driftskostnader	Not 4	-130 396	-136 421
Övriga förvaltnings- o rörelsekostr	Not 5	-125 243	-123 041
Spec förvaln.kostnader		-9 456	-9 006
Radonmätning o Energideklaration		0	0
Personalkostnader	Not 6	-292 952	-294 392
Avskrivningar av inventarier		-20 901	-9 395
Avskrivningar anl.tillg. Övrigt	Not 7	-55 715	-52 956
Avskrivningar av anl.tillgångar		-141 000	-141 000
		-2 279 180	-2 125 897
RÖRELSERESULTAT		308 991	386 009
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäker		77 117	2 561
Räntekostnader		-74 493	-73 810
		2 624	-71 249
SKATTER			
Fastighetsskatt		-84 240	-92 592
Inkomstskatt		0	0
Kvarstående skatter		4 995	-720
		-79 245	-93 312
ÅRETS RESULTAT		232 370	221 448

BALANSRÄKNING 2023

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader o mark	2 299 807	2 373 897
Inventarier	83 609	37 585
Summa anläggningstillgångar	2 383 416	2 411 482
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts- o hyresfordringar	3 713	886
Kundfordringar	0	0
Kontraktsfordringar	0	0
Skattefordringar	81 084	72 732
Upplupna intäkter	7 013	9 545
	91 810	83 163
Kassa och bank		
Kassa och plusgiro	1 135 263	1 013 103
Kapitalkonton	3 287 709	3 213 949
	4 422 972	4 227 052
Summa omsättningstillgångar	4 514 782	4 310 215
SUMMA TILLGÅNGAR	6 898 198	6 721 697
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	63 046	63 046
Fond för yttre underhåll	-213 694	-435 142
	-150 648	-372 096
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst		
Årets resultat	232 369	221 448
Summa eget kapital	81 721	-150 649
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 722 311	5 843 711
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	177 355	119 778
Övriga kortfristiga skulder	4 443	4 336
Övriga osäkra skulder	567 327	575 536
Upplupna kostnader	537	537
Förutbetalda avgifter och hyror	198 622	189 513
Fond för inre rep	145 882	138 935
	1 094 166	1 028 635
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	6 898 198	6 721 697

	2023	2022
Not 1		
<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
Elström motorvärmare	7 013	9 460
Andrahandsuthyrning	4 000	0
Div övrigt	200	0
	11 213	9 460
Not 2		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Försäkringar	-66 114	-61 485
	-66 114	-61 485
Not 3		
<i>Driftkostnader</i>		
Vatten	261 784	247 698
Värmekostnader	557 131	562 952
Elström	123 848	110 477
Sopor	21 896	21 094
Snöröjning	44 531	13 425
	1 009 190	955 646
Not 4		
<i>Övrig driftskostnader</i>		
Bankprovisioner	2 088	2 014
KabelTV	38 174	50 426
Bredband	90 134	83 981
	130 396	136 421
Not 5		
<i>Övriga förvaltnings- o rörelsekostnader</i>		
Arvoden	90 333	88 131
Diverse omkostnader	34 910	34 910
	125 243	123 041
Not 6		
<i>Personalkostnader</i>		
Löner	261 463	261 739
Moms fastighetsskötsel	-8 209	-3 255
Soc.avgifter	39 498	35 908
Arb.givarförsäkringar	200	0
	292 952	294 392
Not 7		
<i>Avskrivningar anl.tillgångar övrigt</i>		
Avskrivning övr (dränering 40, plåttak garage etc)	39 809	37 050
Avskrivning markanl (mur 34, moloker)	15 906	15 906
	55 715	52 956

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Årsavgifter	2 524 708	2 502 446
Hysesintäkter	52 250	0
Övriga rörelseintäkter	11 213	9 460
Summa inflöde löpande verksamhet	2 588 171	2 511 906
Driftkostnader totalt	-1 678 280	-1 613 833
Administration	-90 333	-88 131
Personal	-292 952	-294 392
Fastighetsskatt / avgift	-79 245	-93 312
Summa utflöde löpande verksamhet	-2 140 810	-2 089 668
Kassaflöde löpande verksamhet	447 361	422 238
Ränteintäkter	77 117	2 561
Räntekostnader	-74 493	-73 810
Kassaflöde finansieringsverksamhet	449 985	350 989
Periodiskt underhåll		
Anläggningstillgångar förändring	-74 090	-112 243
Inventarier förändringar	-66 925	-10 994
	-141 015	-123 237
Kassaflöde efter investeringsverksamhet	308 970	227 752
Amorteringar	-121 400	-121 400
Nettoflöde efter amorteringar	187 570	210 867
Förändringar kortfristiga skulder	6 948	6 949
Förändringar fodringar/justeringar	1 402	-22 734
Bankmedel vid årets ingång	4 227 052	4 031 970
	4 422 972	4 227 052
Bankmedel vid årets utgång	4 422 972	4 227 052

	NYCKELTAL	<u>2023</u>
1	Årsavgift per kvadratmeter (bashyra) upplåten med bostadsrätt	645
2	Skuldsättning per kvadratmeter totalyta	1312
3	Sparande per kvadratmeter	53
4	Räntekänslighet %	2,22
5	Eneergikostnad per kvadratmeter	216
6	Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	1620
7	Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	1,06

Ekonomisk kommentar 2023

Föreningens resultat- och balansräkning visar sammantaget dess ekonomiska ställning och ger underlag för analyser av bland annat lönsamhet, likviditet och soliditet.

Resultaträkningen sammanfattar alla intäkter och kostnader under aktuell period.

Balansräkningen visar föreningens finansiella ställning på balansdagen vad gäller tillgångarna och dess finansiering i form av skulder och eget kapital.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

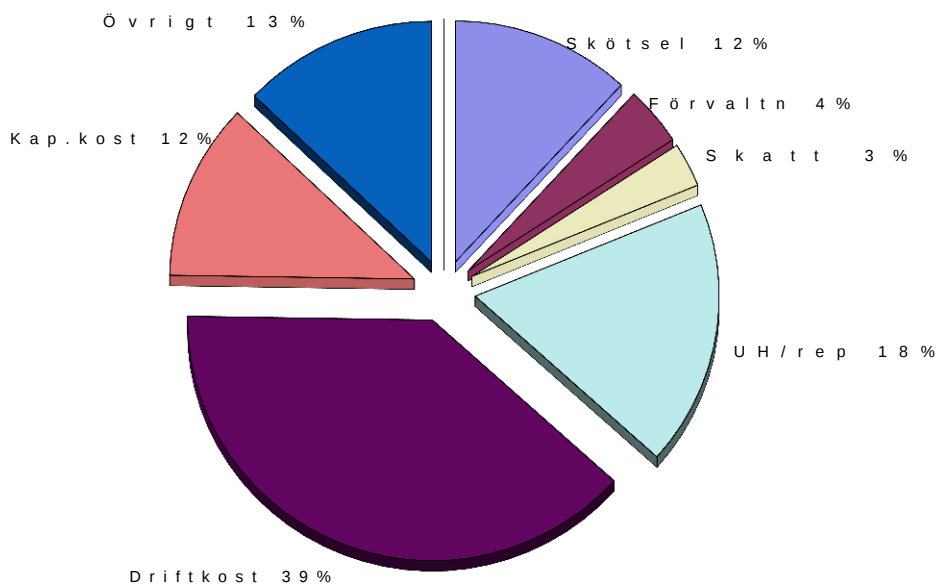
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Rörelseintäkter plus ränteintäkter för 2023 uppgick till 2.665.287,98 kronor. Största inkomstkällan utgörs av årsavgifterna. Lokaldelen på Villagatan 34 har varit uthyrd från 1 april till Argasso Bokförlag AB.

Ränteintäkter har erhållits under 2023 med 77.116,98 kronor.

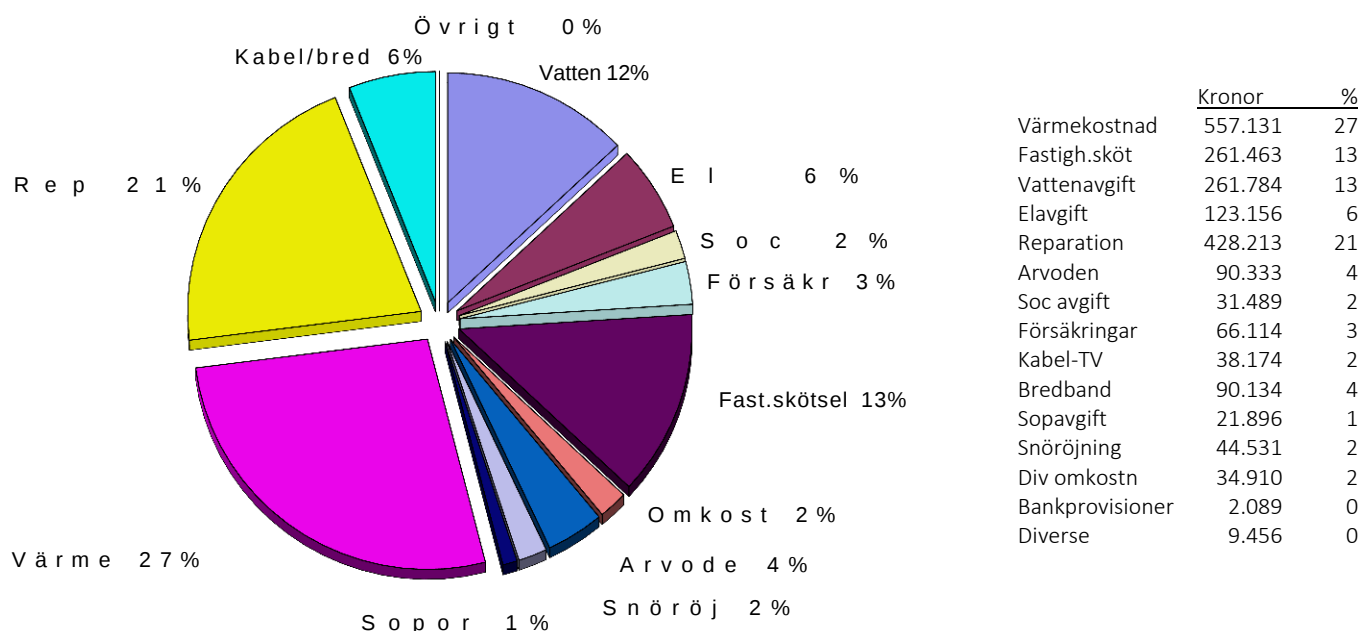
Värme, el och vatten samt kapitalkostnader är de löpande kostnader som utgör de större utgiftsposterna. Under 2023 har förutom löpande underhåll skett justering av värmesystemet, installation av magnetrengörare och avgasare, sanering asbest pannrum, inbyggnad av källarnedgångar på hus 38 och 40, implementering av app (Boappa), fällning av tall samt fortsatt utbyte av garageportar.

Fördelning av kostnaderna i procent av totala utgifter har utfallit enligt följande



Ekonomisk kommentar 2023

Driftskostnader, exklusive avskrivningar, i procent av summa driftkostnader enligt följande



Taxeringsvärdet höjdes 2022 och är nu 29.414.000 kr plus 435.000 kr för lokaler, totalt 29.849.000 kr. Föreningen beskattas för räkenskapsåret med 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen och för lokaler betalar föreningen 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens utgiftsräntor har under 2023 uppgått till 74.493,- kronor. Tidigare fem lån har slagits ihop till tre lån under 2016 och alla ligger hos Nordea. Dessa tre lån omsattes i mars 2021 till en ränta på 1,20% och löper på fast ränta i fem år (omsattes i mars 2026).

I september 2018 togs ett nytt lån hos Nordea på 400.000,- för sopstationerna. Räntan på detta lån omsattes i sep 2023 till en ränta på 5,12% och löptid 1 år. Amortering för 2023 hamnar på 121.400,- kronor så den totala låneskulden ligger på 5.722.311,- kronor vid årets utgång.

Förutom fastighetens anskaffningsvärde skriver föreningen av befintliga anläggningstillgångar och tillkommande investeringar samt återanskaffningar med samma belopp årligen så kallad linjär avskrivning.

Eva Svedberg
Kassör

BUDGET 2024

INTÄKTER		2024	2023
3110	Årsavgifter	2 601 384	2 531 004
3110	Hyra lokal	67 980	0
3150	Elström motorvärmare	6 000	5 000
3990	Diverse övriga intäkter	4 500	0
8020	Inkomsträntor	107 800	57 900
SUMMA INTÄKTER		2 787 664	2 593 904
KOSTNADER			
5210	Arvoden	93 043	90 335
5010	Löner (75% tjänst)	315 200	270 900
5555	Moms på löner och soc.avg	66 655	58 300
	återföring 10 år moms	-62 953	-62 752
5610	Soc.avgifter - lagstadgade arb.giv.avg	71 397	45 000
5610	Arb.försäkringar	15 000	6 000
5590	Diverse omkostnader	38 000	35 000
6010	Vatten	307 000	270 000
6020	Värme	621 000	585 000
6050	Elström	195 000	195 000
601	Elström lokal	0	2 400
6055	Renhållning, sopor	27 000	27 000
6055	Renhållning, snö	66 000	60 000
6600	Reparation underhåll	300 000	300 000
6601	Energideklaration	0	0
6602	Radonmätning	0	0
7310	Försäkringar	70 000	67 000
7400	Spec.förvaltningskostnader - postfack	0	0
7401	Spec.förvaltningskostnader - låssystem	10 100	9 800
7660	Bankprovisioner	3 500	3 500
7690	Kabel-TV	37 896	33 768
7691	Bredband	89 832	80 640
8910	Årets skatt - fastighetsskatt	92 592	92 592
	" - inkomstskatt	0	17 370
8911	Kvarstående skatter	0	0
7910	Avsättning värdeminskning	141 000	141 000
7912	Avsättning värdem. Dränering + låss	30 871	30 871
7912	Avskrivning värdem Garageportar	4 213	2 556
7913	Avsättning värdem. Sopst	9 892	9 892
	Avsättning källarnedgång 34	6 014	6 014
7912	Avsättning garagetak	4 725	4 725
7911	Avsättning värdeminskning inventarier	6 014	9 395
8120	Utgiftsräntor	80 250	74 100
8150	Dröjsmålsräntor	0	0
8190	Avsättning till fond för yttre rep	148 423	128 498
SUMMA KOSTNADER		2 787 664	2 593 904