

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Granvik**

746001-1005

Höllviken 22:233 Vellinge Kommun

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granvik, 746001-1005, med säte i Höliviken, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Robert Nordström, ordförande  
Anna-Gulli Nyberg, sekreterare  
Alexander Horvath ledamot  
Jesper Hansson, ledamot och kassör  
Julianna Szabo, suppleant  
Beatrice Almén, suppleant

### Revisorer

Revisorer har varit Lennart Larsson och Lars Kristensson  
Mia Jivede, revisorssuppleant.

### Föreningsfrågor

Av föreningens 48 lägenheter har 2 st överlåtit under 2022.  
Under året har hyres- eller avgiftshöjning skett.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Flertal kontakter har även skett med Vellinge kommun.

Styrelsen har 2022 beslutat att betala 2.000 kr i revisionsarvode.

Övriga arvoden i Brf Granvik för trädgård, fastighet och administration är 130 kr/tim.

Arvodet för styrelsen har varit per månad, 5.500 kr till ordförande, kassör 1.000 kr, sekreterare 1.000 kr, övriga ledamöter 1000 kr. Per styrelsemöte betalas sekreteraren 500 kr, övriga ledamöter 300 kr och ordförande 0 kr.

Alla fakturor kommer till Brf Granvik. De scannas till föreningens Fortnox. Fakturor betalas slutligen av Pramo Ekonomi & Data AB. Originalen arkiveras hos Brf Granvik.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar

## Verksamhetsberättelse

Januari. Bredning av gångarna vid hissarna i hus 2D, 2E och 2F.

Februari. Extra ledstänger i trapporna till hus 2A, 2B, 2C, 2D och 2E. hus 2 F hade redan en extra ledstång.

Mars. Lån på 500 000 kr inlöstes hos Swedbank.

April. Ramp till huset för tvättstuga och styrelserum installerades.

Juli. Häckarna klipptes och det rensades bort mellan häck och garagets långvägg.

Augusti. Byte av trä på alla husgavlarna

September. Ansökan om lån på 1 500 000 kr som utbetalades till föreningen den 3 oktober 2022.

Oktober. Påbörjade installation av fyra värmepumpar och tillbyggnad till värmepumparna.  
Stöld i garage av gräsklippare, häcksax och batteri samt stöld för två bostadsrättsinnehavare.

Beträffande åtgärder under 2023 är mycket beroende på hur elkostnader och hur ränteläget utvecklas.  
Extra kostnader för el på 200 000 har uttagits för alla lägenhetsinnehavarna under Januari- mars 2023.  
Kanske behövs ännu en hyreshöjning ske under 2023. I dagens läge är allt lite ovisst beträffande

Bostadsrättsföreningen Granvik  
746001-1005

framtiden.

På de följande sidorna återfinns resultaträkning för 2022 samt en balansräkning, som visar ställningen per 31 december 2022.

Höllviken den 2023-04-27



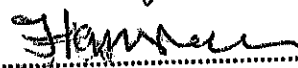
Robert Nordström



Alexander Horvath



Anna-Gull Nyberg



Jesper Hansson

**Bostadsrättsföreningen Granvik**  
746001-1005

**Ekonomi**

Föreningens fastighetslån från kreditinstitut var vid årets slut 4 801 890 kr. Lånen är placerade till följande villkor.

	Lånebelopp 2022-01-01	Ränte bindningstid	Amortering 2022	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1 350 000	2025-01-24	Amorteringsfritt	1 350 000
Swedbank	500 000	3 mån	Amorteringsfritt	1 496 250
Swedbank	1 955 640	2025-02-25	Amorteringsfritt	1 955 640
	<b>3 805 640</b>			<b>4 801 890</b>

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 044 688	1 923 436	1 922 583	1 930 111
Resultat efter finansiella poster	-143 096	31 929	14 187	326 802
Soliditet, %	2	7	8	9

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	267 106	49 181
Årets resultat		-216 008
Vid årets slut	<b>267 106</b>	<b>-166 827</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
balanserat resultat	49 181
årets resultat	-216 008
<b>Totalt</b>	<b>-166 827</b>
disponeras för	-166 827
balanseras i ny räkning	-166 827
<b>Summa</b>	

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 044 688	1 923 436
Övriga rörelseintäkter		2 148	60
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>2 046 836</u>	<u>1 923 496</u>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Reparation, underhåll och driftskostnader		-1 695 845	-1 422 547
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-100 374	-98 097
Personalkostnader		-121 321	-126 717
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-210 703	-205 563
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 128 243</u>	<u>-1 852 924</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-81 407</u>	<u>70 572</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		705	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 394	-38 643
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-61 689</u>	<u>-38 643</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-143 096</u>	<u>31 929</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-143 096</u>	<u>31 929</u>
<b>Skatter</b>			
Fastighetskatt		-72 912	-66 732
<b>Årets resultat</b>		<u>-216 008</u>	<u>-34 803</u>

<b>Balansräkning</b>			2022-12-31	2021-12-31
<i>Belopp i kr</i>		<i>Not</i>		
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	5		3 655 060	2 223 886
Inventarier, verktyg och installationer	6		46 881	53 639
Summa materiella anläggningstillgångar			<u>3 701 941</u>	<u>2 277 525</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>3 701 941</u>	<u>2 277 525</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar			354	-
Skattefordringar			3 020	2 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			24 525	28 331
Summa kortfristiga fordringar			<u>27 899</u>	<u>30 335</u>
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank			<u>1 661 074</u>	<u>2 262 784</u>
Summa kassa och bank			<u>1 661 074</u>	<u>2 262 784</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 688 973</u>	<u>2 293 119</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<u>5 390 914</u>	<u>4 570 644</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>		267 106	267 106
Inbetalda insatser		267 106	267 106
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		49 181	83 984
Balanserat resultat		-216 008	-34 803
Årets resultat		-166 827	49 181
Summa fritt eget kapital			
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 279</b>	<b>316 287</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 801 890	3 805 640
Summa långfristiga skulder		4 801 890	3 805 640
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		105 856	103 201
Skatteskulder		6 901	5 330
Övriga skulder		5 008	2 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		370 980	337 562
Summa kortfristiga skulder		488 745	448 717
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 390 914</b>	<b>4 570 644</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

	År
<i>Anläggningstillgångar</i>	
Materiella anläggningstillgångar:	67
-Byggnader	20
-Fastighetsförbättring	20
-Gård	12
-Ventilation	5
-Inventarier	

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Sollditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter, hyror m.m	1 984 336	1 879 390
P platser och garage	52 342	40 086
Plats i cykelgarage	8 010	3 960
<b>Summa</b>	<b>2 044 688</b>	<b>1 923 436</b>



### Not 3 Rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Reparation och underhåll</b>	186 597	174 890
Byggnader		-
Fläktanläggning	16 161	46 519
Värmeanläggning	10 200	13 913
VVS	5 493	9 506
Maskiner		11 875
Fasad, fönster, balkonger		3 678
Utemiljö		8 427
Övrigt	<u>218 451</u>	<u>268 808</u>
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	129 520	73 062
El	964 264	686 234
Värmekostnader	270 171	284 470
Vatten och renhållning	<u>1 363 955</u>	<u>1 043 766</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>	65 702	62 787
Försäkringar	40 000	40 000
Vägförening	7 736	7 186
Fiberanslutning	<u>113 438</u>	<u>109 973</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	91 445	84 021
Administration	8 928	14 075
Övriga driftskostnader	<u>100 373</u>	<u>98 096</u>
<b>Utbetalda ersättningar</b>	99 055	111 696
Arvoden		248
Kostnadsersättningar	22 266	14 773
Sociala kostnader	<u>121 321</u>	<u>126 717</u>
	<b>1 917 538</b>	<b>1 647 360</b>
<b>Summa</b>		

### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	55 820	55 820
Gård	10	32 030
Förbättringar	29 308	29 308
Inventarier, verktyg och installationer	17 258	88 405
Värmepumpar	<u>108 307</u>	<u>205 563</u>
<b>Summa</b>	<b>210 703</b>	<b>205 563</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	5 126 192	5 126 192
-Vid årets början	1 624 619	
-Nyanskaffningar	<u>6 750 811</u>	<u>5 126 192</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-2 902 306	-2 785 148
-Vid årets början	-193 445	-117 158
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-3 095 751</u>	<u>-2 902 306</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 655 060</b>	<b>2 223 886</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	659 494	621 291
-Vid årets början	45 490	38 203
-Nyanskaffningar	-34 990	
-Avyttringar och utrangeringar	<u>669 994</u>	<u>659 494</u>
Vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-605 855	-517 450
-Vid årets början	6 998	
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-24 256	-88 405
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	<u>-623 113</u>	<u>-605 855</u>
Vid årets slut	<u>46 881</u>	<u>53 639</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		

### TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat:

Bostäder	32 000 000	27 000 000
Mark	<u>21 200 000</u>	<u>21 200 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<b>53 200 000</b>	<b>48 200 000</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	<u>4 801 890</u>	<u>3 805 640</u>
	<b>4 801 890</b>	<b>3 805 640</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

**Bostadsrättsföreningen Granvik**  
746001-1005

**Ställda säkerheter**

Övriga skulder till kreditinstitut  
Fastighetsinteckningar

2022-12-31

2021-12-31

4 925 000

4 925 000

**Not 9 Rapport om årsredovisningen**

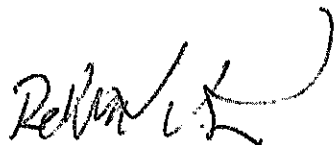
Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av  
Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Åsa Bengtsson Pramo Ekonomi & Data AB

Bostadsrättsföreningen Granvik  
748001-1005

## Underskrifter

Höllviken 2023-04-27



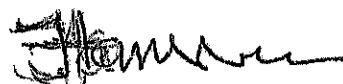
Robert Nordström



Anna-Gulli Nyberg



Alexander Horváth



Jesper Hansson

Kommentar:  
Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Granvik org.nr 746001-1005

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Granvik för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revision.

Revisionen har utförts för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Höllviken den      april 2023



Lars Kristensson  
Av föreningen valda revisorer



Lennart Larsson

## Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen  
Till styrelsen i 746001-1005

### Uppdraget

Jag har biträtt Bostadsrättsföreningen Granvik med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

### Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag och rapporter för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Enligt min kännedom innehåller årsredovisningen inte några väsentliga fel eller brister som påverkar företagets redovisade resultat och ställning.

Malmö 2023-04-14

Åsa Bengtsson  
Srf Auktoriserad redovisningskonsult

