

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Granvik**

746001-1005

Höllviken 22:233 Vellinge Kommun

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## **Förvaltningsberättelse**

Föreningen har registrerats hos bolagsverket 1973-02-02. Föreningens stadgar har registrerats 2023-09-19.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Höllviken 22:23 på adress Kyrkvägen 2. Med yta på 3153 kvm och har 48 bostadsrätter.

Fastigheten byggdes 1974.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan årsstämma 2023-05-16 bestått av;

Robert Nordström, ordförande, 2022-2024  
Anna-Gull Nyberg, ledamot och sekreterare, 2022-2024  
Alexander Horvath, ledamot, 2022-2024  
Jesper Hansson, ledamot och kassör, 2022-2024  
Annika Skörvald, ledamot och sekreterare, 2023-2025  
Julianna Szabo, suppleant, 2023-2024  
Lisbeth Granborg, suppleant, 2023-2024

### **Revisorer**

Lennart Larsson, revisor  
Mia Jivede, revisor

### **Föreningsfrågor**

Av föreningens 48 lägenheter har 3 stycken överlåtit under 2023. Vid räkenskapsårets slut fanns 53 medlemmar i föreningen.

Föreningen är medlem i bostadsrätterna.

Under året har en extra avgift för ökade elkostnader tagits ut fördelat på tre månader (januari, februari, mars). Inga övriga förändringar av avgiften har skett under 2023.

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

Styrelsen har 2023 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 5.500 kr till ordförande, kassör 1.000 kr, sekreterare 1.000 kr, övriga ledamöter 1.000 kr. Per styrelsemöte betalas sekreteraren 500 kr, övriga ledamöter 300 kr och ordförande 0 kr.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

## Verksamhetsberättelse

### Februari:

Handtag uppsatt till höger om ingång till tvättstugan vid rampen.  
Besiktning av värmepumparna.  
Inbrott i garaget igen; gräsklipparen stulen.

### Maj

Vellinge kommun har som bostadsanpassning för en boende på andra våningen i hus 2A installerat hiss med nyckel.  
Ombesiktning av värmepumpar.  
Årsstämma genomfördes.

### Juni

Vellinge kommun har som bostadsanpassning för en boende på andra våningen i hus 2B installerat hiss med nyckel.

Byte av garageplats för Brf Granvik från 7 till 1 samt installation av stolpar och låsbara kedjor för trädgårdsredskap i nr 1.

Under vintern 22/23 var det problem med värmen i vissa lägenheter i hus 2C och 2D. Konsult anlätades för att ta fram felsökningsåtgärder.

### Augusti

Slutbesiktning av värmepumpar.  
Två extrastämmor har genomförts för tillägg i stadgarna rörande andrahandsuthyrning, båda avslutades med korvgrillning.

### September

Utifrån konsultrapport anlätades en utförare för att komma till rätta med värmeproblemen i hus 2C och 2D. Rensning av smutsfilter i pannrum genomfördes samt kontroll av expansionskärl. Dessutom byttes 10 radiatorventiler samt 4 trimventiler (sitter bakom doslock i väggen).

### Oktober

Luftning genomfördes av samtliga element i lägenheterna i hus 2C och 2D. Därefter mättes radiatortemperaturerna för att säkerställa att värmen kom fram till samtliga.

### November

Breddning av gångarna vid nya hissar i hus 2A och 2B.  
Efter offertförfarande tecknades avtal angående ekonomisk förvaltning med SBC. Pågående avtal med Pramo sades upp

### December

Första advent bjöds på glögg och tändning av ljus i trädet på gården. Styrelsen bytte samtidigt ut de gamla lägenhetsfoldrarna mot nya med de för året uppdaterade stadgarna samt uppdaterade trivselregler.

Efter offertförfarande tecknades avtal för underhållsplan med SBC.  
Konsult anlätades för fuktmätning i lägenhet 109 i hus 2C efter långvarig mögellukt. Utlåtande att en vägg behöver rivs invändigt och bytas ut samt byte av syllarna i hela huset. Offertförfarande för utförande av detta påbörjades.

Beträffande åtgärder under 2024 har beslutats att underhållsplan tas fram av SBC under första kvartalet och att åtgärder i lägenhet 109 och syllbyte i hus 2C genomförs så fort offertförfarande är klart. Fortsatt utredning av korrekt värme i radiatorer ska göras i kvarvarande hus (A, B, E, F). Vidare att avtalet med Pramo rörande ekonomisk förvaltning är uppsagt och ny ekonomisk förvaltare blir SBC. Pramo kommer att avisera månadsavgift t.o.m. juni månad 2024, avtal med Pramo upphör siste maj. SBC aviserar månadsavgift fr.o.m. juli månad 2024, avtal med SBC startar förste juni.

På de följande sidorna återfinns resultaträkning för 2023 samt en balansräkning, som visar ställningen per 31 december 2023.

Höllviken 2024-03-25



Robert Nordström



Anna-Gulli Nyberg



Alexander Horvath



Jesper Hansson



Annika Skörvald

## Ekonomi

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

	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-01-01</u>	<u>Ränte bindningstid</u>	<u>Amortering 2023</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-12-31</u>
Swedbank	1 350 000	2025-01-24	Amorteringsfritt	1 350 000
Swedbank	1 496 250	3 mån	15000	1 481 250
Swedbank	<u>1 955 640</u>	2025-02-25	Amorteringsfritt	<u>1 955 640</u>
	<b>4 801 890</b>			<b>4 786 890</b>

## Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	2 244 859	2 044 688	1 923 436	1 922 583
Resultat efter finansiella poster	468 377	-143 096	31 929	14 187
Soliditet, %	9	2	7	8
Årsavgift per kvm	692	629	593	593
Skuldsättning per kvm	1 518	1 523	1 207	1 207
Sparande per kvm	189	135	76	83
Räntekänslighet	2	2	2	2
Energikostnad per kvm	264	433	331	238

## Förändringar i eget kapital

	<u>Bundet eget kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Vid årets början	267 106	-166 827
Årets resultat		392 105
<b>Vid årets slut</b>	<b>267 106</b>	<b>225 278</b>

## Resultatdisposition

	<u>Belopp i kr</u>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-166 827
årets resultat	392 105
<b>Totalt</b>	<b>225 278</b>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>225 278</u>
<b>Summa</b>	<b>225 278</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 244 859	2 044 688
Övriga rörelseintäkter		24 395	2 148
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 269 254</b>	<b>2 046 836</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation, underhåll och driftkostnader	3	-1 212 378	-1 695 845
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-96 643	-100 374
Personalkostnader		-180 711	-121 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-204 095	-210 703
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 693 827</b>	<b>-2 128 243</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>575 427</b>	<b>-81 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 972	705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 022	-62 394
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-107 050</b>	<b>-61 689</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>468 377</b>	<b>-143 096</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>468 377</b>	<b>-143 096</b>
<b>Skatter</b>			
Fastighetsskatt		-76 272	-72 912
<b>Årets resultat</b>		<b>392 105</b>	<b>-216 008</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	3 517 711	3 655 060
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 888	46 881
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 556 599</u>	<u>3 701 941</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>3 556 599</u>	<u>3 701 941</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	354
Skattefordringar		10 649	3 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 074	24 525
Summa kortfristiga fordringar		<u>39 723</u>	<u>27 899</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		<u>2 077 060</u>	<u>1 661 074</u>
Summa kassa och bank		<u>2 077 060</u>	<u>1 661 074</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 116 783</u>	<u>1 688 973</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>5 673 382</u>	<u>5 390 914</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		267 106	267 106
Summa bundet eget kapital		267 106	267 106
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-166 827	49 181
Årets resultat		392 105	-216 008
Summa fritt eget kapital		225 278	-166 827
<b>Summa eget kapital</b>		<b>492 384</b>	<b>100 279</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 786 890	4 801 890
Summa långfristiga skulder		4 786 890	4 801 890
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		125 074	105 856
Skatteskulder		9 775	6 901
Övriga skulder		7 191	5 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 068	370 980
Summa kortfristiga skulder		394 108	488 745
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 673 382</b>	<b>5 390 914</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	468 377	-143 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	204 095	210 703
	<u>672 472</u>	<u>67 607</u>
Betald skatt	-76 272	-72 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>596 200</b>	<b>-5 315</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 824	2 436
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-94 637	40 028
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>489 739</b>	<b>37 149</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 092	-1 635 109
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 339	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-58 753</b>	<b>-1 635 109</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		996 250
Amortering av låneskulder	-15 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-15 000</b>	<b>996 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>415 986</b>	<b>-601 710</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 661 074</b>	<b>2 262 784</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 077 060</b>	<b>1 661 074</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:

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

### 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.

#### Soliditet

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

#### Årsavgift per kvm

Totala årsavgifter / Totala ytan med upplåten bostadsrätt i föreningen

#### Skuldsättning per kvm

Totala räntebärande skulder / Den totala ytan i föreningen

#### Sparande per kvm

årets resultat+avskrivningar+årets kostnadsförda planerade underhåll / Totala ytan

#### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder / Intäkter från avgifter

#### Energikostnad per kvm

Totala energikostnad / Den totala ytan i föreninge

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	2 183 223	1 983 144
P platser och garage	51 525	52 342
Plats i cykelgarage	6 960	8 010
Överlåtelseavgift	3 151	1 192
<b>Summa</b>	<b>2 244 859</b>	<b>2 044 688</b>

### Övriga rörelseintäkter

Elstöd	24 215	
Övrigt	180	2 148
<b>Summa</b>	<b>24 395</b>	<b>2 148</b>

## Not 3 Rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Reparation och underhåll</b>		
Byggnader	137 558	186 597
Värmeanläggning	17 033	16 161
VVS	70 219	10 200
Maskiner	25 892	5 493
Utemiljö	4 904	
	255 606	218 451
<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
El	283 111	129 520
Värmekostnader	239 571	964 264
Vatten och renhållning	309 430	270 171
	832 112	1 363 955
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkringar	70 594	65 702
Vägförening	45 029	40 000
Fiberanslutning	9 037	7 736
	124 660	113 438
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Administration	87 686	91 445
Övriga driftskostnader	8 957	8 928
	96 643	100 373
<b>Utbetalda ersättningar</b>		
Arvoden	143 725	99 055
Sociala kostnader	36 986	22 266
	180 711	121 321
<b>Summa</b>	<b>1 489 732</b>	<b>1 917 538</b>

#### Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	55 820	55 820
Gård		10
Förbättringar	29 308	29 308
Inventarier, verktyg och installationer	6 654	17 258
Värmepumpar	112 313	108 307
<b>Summa</b>	<b>204 095</b>	<b>210 703</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 750 811	5 126 192
-Nyanskaffningar	60 092	1 624 619
	<u>6 810 903</u>	<u>6 750 811</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 095 751	-2 902 306
-Årets avskrivning enligt plan	-197 441	-193 445
	<u>-3 293 192</u>	<u>-3 095 751</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 517 711</b>	<b>3 655 060</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	669 994	659 494
-Nyanskaffningar	44 151	45 490
-Avyttringar och utrangeringar	-45 490	-34 990
Vid årets slut	<u>668 655</u>	<u>669 994</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-623 113	-605 855
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 098	6 998
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-15 752	-24 256
Vid årets slut	<u>-629 767</u>	<u>-623 113</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 888</b>	<b>46 881</b>

#### TAXERINGSVÄRDE

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat:

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

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	4 786 890	4 801 890
	<b>4 786 890</b>	<b>4 801 890</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	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

## Underskrifter

Höllviken 2024-03-25



Robert Nordström



Anna-Gulli Nyberg



Alexander Horvath



Jesper Hansson



Annika Skörvald

### Kommentar:

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

## Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen  
Till styrelsen i 746001-1005

### Uppdraget

Jag har biträtt Bostadsrättsföreningen Granvik med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 kontrollér 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 2024-03-15

Åsa Bengtsson  
Srf Auktoriserad redovisningskonsult

