



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Grankotten 2

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Grankotten nr 2 med säte i Göteborg org.nr. 757200-6901 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 349:2	1953-12-03	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Gällande avtal löper ut 2034-04-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	68
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1855
Totalt 37 objekt		1923

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 28 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Erik Kinell	Ordförande	2022-05-31	
Felicia Andersen	Ordförande	2021-07-19	2022-05-31
Lars Soold	Ledamot	2021-07-19	
Kaj Johansson	Ledamot	2021-07-19	
Britta Hjort	Ledamot	2021-07-19	
Henrik Bjärkse	Ledamot	2021-07-19	
Rebecca Gerdin	Ledamot	2021-07-19	2022-01-28
Anna-Carin Fahlberg	Suppleant	2022-05-31	
Jonas Gren	Suppleant	2021-07-19	
Lisa Holtz	Suppleant	2022-05-31	
Frida Graumann	Ledamot	2022-05-31	

Styrelsens ledamöter och suppleanter är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av Lars Soold, Anna- Carin Fahlberg, Kaj Johansson, Britta Hjort, Henrik Bjärkse, Erik Kinell, Frida Graumann, två i förening.

Revisorer har varit: extern revisor vid Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marcus Fenn (sammankallande) och Johan Weber valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen införde från och med 2022-04-01 en obligatorisk avgift för informationsöverföring (Bredband och TV) på 251 kr per månad för varje lägenhet.

Styrelsen beslutade 2022-05-10 om en höjning av avgifterna på 4,5% att gälla fr.o.m. 2022-07-01.

Styrelsen har även beslutat om en höjning med 8% per 2023-01-01.

Bakgrunden till höjningen på 8 procent är för att på kort sikt möta ökade kostnader i samhället och på längre sikt för att nå en balanserad täckning av årliga driftskostnader och långsiktigt planerat underhåll.

Föreningens verksamhet har genomförts som vanligt efter två år med anpassningar till pandemin. Styrelsemöten har nu hållits på plats fysiskt och gemensamma träffar för städning och skötsel av fastigheten och trädgården har genomförts, men med fortsatt uppmaning till försiktighet.

Ekonomi

Ekonomi i Brf Grankotten 2 är stabil och väl planerad. Föreningens avgifter ligger idag på en fördelaktig nivå. Föreningens lån

är låga och föreningen har därmed ett bra skydd mot de räntehöjningar som skett det senaste året. Det gör också att varje medlems andel av föreningens lån är jämförelsevis låg.

Föreningens ekonomi administreras av HSB och granskas av revisionsfirman Borevision. Under det gångna året har styrelsen arbetat med ytterligare utveckling av föreningens ekonomiska planering och budgetering. Arbetet utförs av en ekonomisk konsultfirma och beräknas vara klart under 2023. Analysen av vår ekonomi kommer att visa om vi nästkommande år kan nöja oss med gängse höjningar kring ett par procent, eller om vi kommer att behöva besluta om extra höjningar.

Styrelsen har valt att genomföra detta utvecklingsarbete för att säkerställa att månadsavgifterna:

- täcker föreningens kostnader över tid
- höjs jämnt och stadigt över tid utan att medlemmarna drabbas av överraskande höjningar
- är rättvisa mellan medlemmar som bor i fastigheten under olika tidsperioder

Föreningens ekonomiska planering syftar till att månadsavgifterna inte ska påverkas nämnvärt när större underhållsåtgärder genomförs, utan att avgifterna ska höjas jämnt och stabilt.

Månadsavgifternas jämnhet och stabilitet uppnås genom att föreningen amorterar lika mycket varje år för de totala underhållskostnaderna över 50 år. Vid större underhållsarbeten kommer lånen att öka och därmed räntekostnaderna. Men detta är medräknat i kalkylen. Här vill också passa på att påminna om att föreningen har låga lån som är bundna på fem år till en ränta på under eller strax över en procent.

Utvecklingsarbetet med föreningens ekonomi syftar också till att uppfylla den nya lagstiftning för bostadsrättsföreningars ekonomi som införs nästa år. Syftet med ändringarna i lagen är att ge befintliga och eventuella nya medlemmar mer trovärdig och öppen information om bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Detta är inte minst viktigt för köpare av en bostadsrätt.

Planerat långsiktigt underhåll

Föreningen ansvarar för att hålla fastigheten i ett gott skick över tid. Därför behövs planering över det kommande underhållet. Detta finns dokumenterat i en detaljerad 30-årig underhållsplan. Där finns uppgifter när större och mindre underhållsarbeten ska ske. Underhållsplanen följs upp och uppdateras kontinuerligt av styrelsen. Planens totala kostnader ligger till grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Alla delar av en byggnad har en begränsad livstid. För att få med alla delar av fastigheten i planeringen har styrelsen under 2022 inlett arbetet med en ny underhållsplan som sträcker sig över 50 år. När alla åtgärder i fastighetens livscykel kommer med ger det också mer korrekta och rättvisa underlag till den ekonomiska planeringen. Arbetet med den 50-åriga underhållsplanen beräknas vara klart under 2023.

Planerat och genomfört underhåll under 2022:

- Färdigställd puts och målning av gavelfasaden mot söder.
- Installation av systematiskt brandskydd i källare och på vind (Bland annat brandlarm, dörrstängare, brandsläckare, upplysta utrymningsskyltar).
- Besiktning av VA/VVS-system inför kommande underhåll.
- Genomförd 5-årig garantibesiktning och mindre åtgärder av markarbeten från 2017.

Periodiskt underhåll och reparationer

Mycket av vardagsskötseln av fastigheten sköts under välbesökta gemensamma fixardagar där vi tillsammans ser över fastigheten och trädgården. Fixardagarna leds av en grupp utanför styrelsen efter en övergripande plan.

Utöver dessa gemensamma träffar har styrelsen initierat följande reparationer:

- Nytt handfat och blandare till källartoilet, åtgärdat läckage.
- Demontering av icke fungerande rörelsedetektor och lysarmatur på husets baksida med tillhörande elektiska installationer.
- Nya lås till tvättstuga och torkrum.
- Nya filter till torkrummets avfuktare.
- Två nya dörrstängare till ytterdörrar.
- Underhåll av krånglade ytterdörrar.
- Åtgärder efter misstänkt vattenskada i lägenhet.
- Reparation av robotgräsklippare och styrslinga.
- Reparation av fast utegrill.

Inflytningar och utflytningar under året:

- Rebecca Gerdin ersattes av Mathilda Hjorth Liedman och Ingvar Hjorth
- Anders Karlssons dödsbo ersattes av Anna Stibler
- Pernilla Sandgren ersattes av Pernilla Larsson

Föreningen tackar utflugna boende för er tid hos oss och önskar nya välkomna.

Sedan 1980-talet har följande åtgärder genomförts

1981: besiktning balkonger

1983: dagvattenseparering till duplikatsystem

1988: besiktning av fuktskada yttervägg söderfasad

1993: besiktning skyddsrum

1996: rensning frånluftskanaler (sotning) inne i lägenheter. OVK-besiktning

1997: Underhållsbesiktning utemiljö, ytterväggar, balkonger, tak, källarutrymmen. Omläggning av tak. Besiktning VVS-installationer.

1998: putsarbeten söderfasad. Besiktning av takläggning. Spolning av köksstammar, köksavlopp och golvbrunnar.

2000 - 2001: Renovering söderfasad (fuktanering, nytt ytskikt)

2001: Renovering av balkonger (målning av skärmar, betongslamma undersida)

2003 - 2004: Fönsterrenovering

2006: Renovering trapphus

2007: Låsbyte (byte av lås i gemensamma utrymmen)

2007: rörstambyte (rörinfodring)

2008-2009: radonmätning

2009: byte av armaturer källare/vind

2013: byte till säkerhetsdörrar, låsbyte lägenheter

2015: byte av stuprör, byte av fönsterparti vindsvåning söderfasad, reparation skorstenar, byte uppstigningslucka och stege, montering av taksäkerhet, komplettering friskluftsventil soprum, installation tryckstegringspump. Boulebana anlagd bakom huset

2016: OVK. Sotning av ventilationspipor. Renovering av balkonger, fönster, delar av fasaden.

2017: "Markprojekt" med genomgång och åtgärd av mark, trappor, räcken. Omläggning av asfalt, dränering mot fasad vid husets baksida, platt- och kullerstensläggning, ny uteplats på husets framsida, markjusteringar, sprängstensmurar, byte av stuprörsanslutningar (m.m).

2017: Funktionskontroll av ventilationssystem (uppföljande kontroll efter anmärkningar 2016).
 2018: besiktning gällande misstänkt fuktskada i en lägenhet, inga förhöjda fuktvärden uppmättes. Översyn av vattentryck och tryckstegringspump och installation av ny utrustning för detta. Läckande rör i källaren reparerats. Justeringar av alla ytterdörrar till port och källare. Byte säkerhetsventil. Luddfilter tvättstuga. Räcke utomhus.
 2019: åtgärd av radiatorer, översyn av fjärrvärmeförsel.
 2020: riskinventering gällande brandsäkerhet. Byte av råspont. Åtgärd av fuktskada på taket. Byte av expansionskärl.
 2021: rutinmässig radonmätning i några lägenheter, mätvärden ok. Justering av radiatorer. Garantibesiktning av fasadprojekt, målning fönster och balkonger. Översyn av trycket i värmesystemet.
 2021, initierat: Översyn och reparationer av porttelefoner. Byte och förstärkning av takpapp, delar av taket. Byte av wc-stolar i källare och garage. Installation ny fläkt i torkrum. Förberedelse för byte av ytterdörrar. Uppdatering, installation av systematiskt brandskydd. Förberedelse översyn VA/VVS-system.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	110	148	133	184	156
Skuldsättning, kr/kvm	2 926	3 286	3 307	3 327	3 349
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	188	198	164	167	183
Driftskostnad, kr/kvm	579	526	529	441	457
Årsavgifter, kr/kvm	719	747	705	665	652
Totala intäkter, kr/kvm	759	744	731	695	690
Nettoomsättning, tkr	1 459	1 431	1 405	1 332	1 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	-134	-34	16	148	54
Soliditet, %	10	10	11	11	9

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	114 800	0	0	114 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 087 318	0	-38 306	1 049 012
S:a bundet eget kapital, kr	1 202 118	0	-38 306	1 163 812
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-391 287	-33 829	38 306	-386 810
Årets resultat, kr	-33 829	33 829	-134 177	-134 177
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-425 116	0	-95 871	-520 987
S:a eget kapital, kr	777 002	0	-134 177	642 825

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 306 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-425 116
Årets resultat, kr	-134 177
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	138 306
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-520 987

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-520 987

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 459 684	1 430 520
Summa rörelseintäkter		1 459 684	1 430 520
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 041 051	-945 917
Underhållskostnader	Not 3	-138 306	-111 913
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 193	-65 303
Personalkostnader	Not 5	-66 517	-61 955
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-206 493	-206 493
Summa rörelsekostnader		-1 524 560	-1 391 582
Rörelseresultat		-64 876	38 939
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-69 301	-72 802
Summa finansiella poster		-69 301	-72 768
Årets resultat		-134 177	-33 829

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 626 365	5 828 615
Inventarier	Not 11	<u>16 973</u>	<u>21 216</u>
		5 643 338	5 849 831
Summa anläggningstillgångar		5 643 338	5 849 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 12	874 818	1 572 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>113 568</u>	<u>109 786</u>
		988 386	1 682 528
Summa omsättningstillgångar		988 386	1 682 528
Summa tillgångar		6 631 723	7 532 358

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	114 800	114 800
Underhållsfond	1 049 012	1 087 318
	<u>1 163 812</u>	<u>1 202 118</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-386 810	-391 287
Årets resultat	-134 177	-33 829
	<u>-520 987</u>	<u>-425 116</u>
Summa eget kapital	642 825	777 002
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 3 925 004	5 626 270
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 701 266	692 500
Leverantörsskulder	115 662	97 787
Skatteskulder	4 792	2 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 11 159	11 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 231 015	325 108
	<u>2 063 894</u>	<u>1 129 086</u>
Summa skulder	5 988 898	6 755 356
Summa Eget kapital och skulder	6 631 723	7 532 358

Kassaflödesanalys	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-134 177	-33 829
Avskrivningar	206 493	206 493
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	72 316	172 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 986	-1 142
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-73 958	104 941
Kassaflöde från löpande verksamhet	-7 628	276 462
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-692 500	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-692 500	-40 000
Årets kassaflöde	-700 128	236 462
Likvida medel vid årets början	1 567 043	1 330 580
Likvida medel vid årets slut	866 915	1 567 043

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,77%
Balkonger 2016	4,00%
Fasader/Fönster 2016	4,00%
Gården 2017	2,50%
Inventarier	10-20%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 333 470	1 385 880
Hyror	44 640	44 640
Övriga intäkter	81 574	0
	1 459 684	1 430 520
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 339	92 787
Reparationer	59 756	58 369
El	36 370	24 244
Uppvärmning	242 500	264 440
Vatten	83 063	91 861
Sophämtning	24 651	26 247
Övriga avgifter	140 070	136 673
Förvaltningsarvoden	117 929	57 148
Tomträttsavgäld	170 436	170 436
Övriga driftskostnader	85 937	23 712
	1 041 051	945 917
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	138 306	0
VVS	0	11 538
Byggnad utvändigt	0	100 375
	138 306	111 913
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	56 734	54 474
Medlemsavgifter	5 330	5 280
Övriga externa kostnader	10 129	5 549
	72 193	65 303
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 614	47 315
Sociala kostnader	15 903	14 640
	66 517	61 955
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	155 145	155 145
Markanläggningar	47 105	47 105
Inventarier	4 243	4 243
	206 493	206 493
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	0	34
	0	34
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	69 301	72 377
Övriga finansiella kostnader	0	425
	69 301	72 802
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	-134 177	-33 829
Avsättning till underhållsfond	-100 000	-100 000
Disposition ur underhållsfond	138 306	111 913
Resultat efter underhållspåverkan	-95 871	-21 916

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 503 317	6 503 317
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 503 317	6 503 317
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 323 387	-2 168 242
Årets avskrivningar	-155 145	-155 145
Utgående avskrivningar	-2 478 532	-2 323 387
Bokfört värde byggnader	4 024 785	4 179 930
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 884 210	1 884 210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 884 210	1 884 210
Ingående ackumulerade avskrivningar	-235 525	-188 420
Årets avskrivningar	-47 105	-47 105
Utgående avskrivningar	-282 630	-235 525
Bokfört värde markanläggningar	1 601 580	1 648 685
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	5 626 365	5 828 615
Taxeringsvärde för Majorna 349:2		
Byggnad - bostäder	20 000 000	18 600 000
Byggnad - lokaler	205 000	195 000
	20 205 000	18 795 000
Mark - bostäder	26 000 000	25 000 000
	26 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde totalt	46 205 000	43 795 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	6 501 000	6 501 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	83 019	83 019
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 019	83 019
Ingående avskrivningar	-61 803	-57 560
Årets avskrivningar	-4 243	-4 243
Utgående avskrivningar	-66 046	-61 803
Bokfört värde	16 973	21 216

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		866 915	1 567 043		
Skattekonto		7 903	5 699		
		874 818	1 572 742		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		113 568	109 786		
		113 568	109 786		
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek	460695	1,33%	2023-10-30	827 516	0
Stadshypotek	466179	1,31%	2023-12-30	843 750	0
Stadshypotek	529172	0,96%	2024-09-30	810 000	9 000
Stadshypotek	581138	1,23%	2025-04-30	850 000	0
Stadshypotek	660201	1,05%	2024-03-30	1 855 412	9 000
Stadshypotek	700079	0,97%	2026-09-30	439 592	12 000
				5 626 270	30 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					30 000
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					1 671 266
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					1 701 266
					3 925 004
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					5 476 270
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter		0		0	
Mervärdesskatt		11 160		11 160	
		11 159		11 159	
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		12 410		12 814	
Ovriga upplupna kostnader		83 069		181 287	
Förutbetalda hyror och avgifter		135 536		131 007	
		231 015		325 108	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Britta Hjort

Erik Kinell

Frida Graumann

Henrik Bjärkse

Kaj Johansson

Lars Soold

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grankotten 2, org.nr. 757200-6901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grankotten 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grankotten 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Grankotten nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK KINELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:33:04



KAJ JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:43:29



BRITTA HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:26:14



LARS SOOLD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 17:59:36



HENRIK BJÄRKSE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 20:40:55



FRIDA GRAUMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:47:53



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 11:33:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Grankotten nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

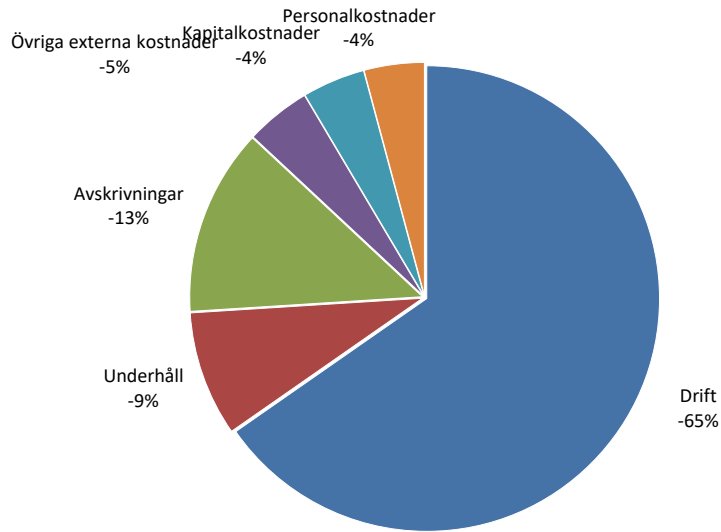
MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

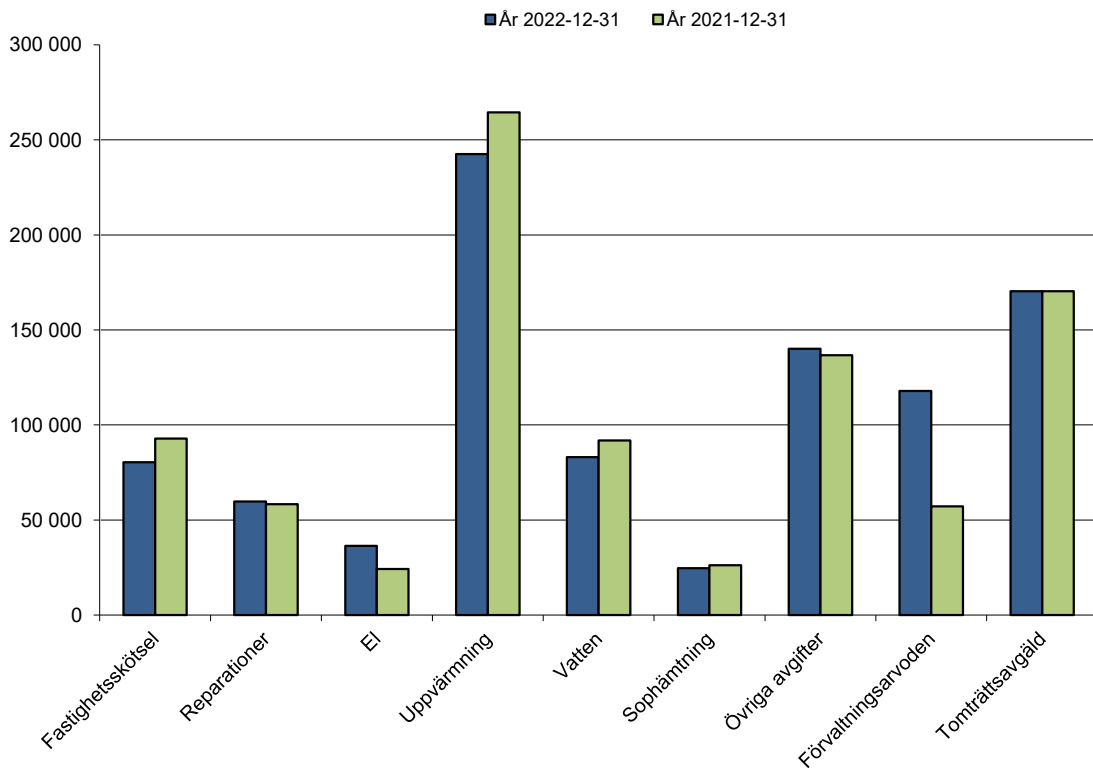
E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 11:33:48



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till årsredovisning 2022 för Brf Grankotten nr 2

Här följer en förenklad årsredovisning som återger föreningens inkomster och utgifter under räkenskapsåret. Efter driftskostnader samt räntor återstår ett överskott på 210 622 kr för räkenskapsåret till årets och framtida underhåll.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intäkter		
Årsavgifter	1 333 470	1 385 880
Hyror	44 640	44 640
Bredband	81 324	0
Övriga intäkter	250	0
Summa intäkter	1 459 684	1 430 520
Fastighetsskötsel och lokalvård	80 339	92 787
Reparationer	59 756	58 369
El	36 370	24 244
Uppvärmning	242 500	264 440
Vatten	83 063	91 861
Sophämtning	24 651	26 247
Försäkring	31 826	30 111
Förvaltn.arvoden (HSB/Nabo)	117 929	57 148
KabelTV/Bredband	108 244	106 562
Personalkostnader/styrelsens arvode	66 517	61 955
Övriga kostnader	101 396	34 542
Summa driftskostnader	952 591	848 266
Tomträttsavgäld	170 436	170 436
Fastighetsskatt	56 734	54 524
Räntekostnader	69 301	74 617
Summa kostnader	1 249 062	1 147 843
Årets överskott	210 622	282 677
<i>(till årets underhåll och sparande till framtida underhåll)</i>		

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.