

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Granaten nr 6

716408-8333

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granaten nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-24.

Förening

Föreningen Brf Granaten 6 har under året ägt och förvaltat fastigheten Heden 30:6 med gatuadress Skånegatan 25 och Tegnérsgatan 21 i Göteborg. Bostadsrättsföreningen har under året bestått av 28 bostadsrätter, en hyresrätt och tre uthyrda butiks- och kontorslokaler. Under året har tre bostadsrätter bytt ägare.

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

Marken innehas med äganderätt.

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen vid årets utgång var 39 st.

Avgift

Avgiften till föreningen för bostadsrättsinnehavarna har under året varit oförändrade. Det innebär att vi haft en avgiftsökning på totalt 9% sedan 1996.

Reparationsfond

Avsättning till reparationsfonden har skett i enlighet med föreningens stadgar. Vår förvaltare Opalen FastighetsFörvaltning AB har en underhållsplan för fastigheten, vilken uppdateras årligen.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvode

På föreningsstämman 2023 beslöts om ökning av arvode från 70 000 (sjuttiotusen) kr till 80 000 (åttiotusen) kr för styrelsen. Beloppet fördelas mellan ledamöter och suppleanter. Även arvodet till revisorn ökas från 2 750 (tvåtusensjuhundrafemtio) kr till 3 000 (tretusen) kr.

Förvaltning och administration

Under året har Opalen FastighetsFörvaltning AB skött föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ingrid Andersson och den tekniska delen av Mehmet Yilmas. Fastighetsskötseln har skötts av Opalen FastighetsFörvaltning AB, och trappstädningen har skötts av W&C:s Städservice.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes rond av fastigheten, med närvarande representanter från Opalen och styrelsen.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att förbättra inomhusklimatet med bland annat samordning av uppvärmningssystemet med ventilationssystemet. Åtgärder kring ventilation inför OVK genomförd och OVK nu godkänd

Överskottskapital har satts in på sparkonto med 1 Mkr till 4,3% Collector och 1 Mkr 4,2% Marginalen.

Styrelsen har under året fortsatt sitt långsiktiga kvalitets- miljö- och energibesparingsarbete samt fortsätter påbörjade åtgärder med syfte att ytterligare effektivisera energiomsättningen samt följa utvecklingen av bland annat solenergi och energilagring.

Renoveringar och andra händelser

- 2023 Åtgärder kring ventilation inför OVK genomförd och OVK nu godkänd
- 2022 Spolning av samtliga stammar samt dammsugning av avluftningen på taket, utfört.
Två nya tvättmaskiner inköpta och utbytta.
Byte av ledlampor i trappuppgångar. Byte av armaturer och lampor (8 st Tégnersgatan och 11 st Skånegatan).
Västkyl har reparerat alla fyra fläktar som stått still på vinden.
Ventiler utbytta av Kode Rör för att säkra varmvattenstillförseln då det funnits rubbningar tidigare.
- 2021 Uppgradering av taksäkerheten med utbyte av stegar m.m.
Nödbelysning och skyltar installerat på vind.
Nya fönster HiFi klubbens kontorslokaler.
- 2020 Byte till reglerbar energieffektivare cirkulationspump.
Gatusidornas balkonger har renoverats.
Videoövervakning av entréer startad.
Samtliga vindsdörrar har bytts till godkänd modell.
Radonmätning. Uppmättes 20-30 bK/kubikmeter. Gränsvärde 200.
- 2019 Kompletta takmålning utförd.
Målningsarbeten/bättringsmålning av olika delar av huset.
- 2018 Installation av egen styr- och reglerutrustning för Värme och Ventilation.
Glödlampor i gemensamma utrymmen samt utomhus utbytta mot LED-lampor.
- 2017 Hiss (Skånegatan)- och balkongprojektet (gårdssidan) färdigställt.
Byte genomfört av takfläktar till godkänd variant.
- 2016 Hiss (Skånegatan)- och balkongprojektet (gårdssidan) påbörjades.
- 2015 Omdisponering soprum för bättre återvinningshantering.

- 2014 Avloppsrören i källaren bytta.
- 2013 Ventilationssystem ändrat till Mekanisk Frånluft med fläkt.
- 2012 Byte entrédörrar på Skånegatan och Tegnérsgatan.
Reklamationsarbeten på alla röckanaler, fullständig relining.
- 2011 Källaren rustas upp och målas. Uppgradering bredband.
- 2010 Alla vindsförråd får belysning. Övrigt vind byts.
- 2009 Fönsterbyte i hela fastigheten.
- 2008 Rensning samtliga avloppsstammar.
- 2007 Datanät uppgraderas med fasta ledningar till alla lägenheter.
- 2006 Stentrappa Skånegatan bytt.
- 2005 Målning trappuppgång Tegnérsgatan. Lägenhetsdörrarna renoverade.
Omfattande renovering gård.
- 2004 WiFi datanät installeras i huset. Fiberanslutning till huset.
- 2000 Byte garageportar samt gårdsport. Nya cykelställ.
- 1992 Stambyte med badrumsrenoveringar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman bestått av fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Styrelse

Pär Stillberg	Ledamot (Ordförande)	Vald till 2024
Stefan Sönnergren	Ledamot (Vice ordförande)	Vald till 2025
Annika Malmer	Ledamot (Sekreterare)	Vald till 2025
Mattias Bohlin	Ledamot	Vald till 2024
Melker Larsson	Suppleant	Vald till 2025
Gunilla Svensson	Suppleant	Vald till 2024

Revisor

Föreningens förtroendevalda revisorer under året har varit Lars Davidson som revisor, omval 1 år, och Alexander Purje som revisorsuppleant, omval 1 år.

Valberedning

Föreningens valberedning har under året bestått av Douglas Afzelius som sammankallande, samt Homa Shaterian och Jacob Ullman som ledamöter.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen haft 14 protokollförda möten.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023, fysiskt, restaurang Mercado, Södra vägen 18, Göteborg.

12 röstberättigade medlemmar var närvarande.

Föreningens ordförande Pär Stillberg hälsade välkomna och presenterade året som gått och vad som väntar nästa år. Som ordförande för stämman valdes Pär Stillberg.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 929	1 961	1 860	1 818
Resultat efter finansiella poster	342	214	71	-731
Kassalikviditet (%)	619	488	350	354
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	451	459	459	426
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 891	1 891	1 891	1 891
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 184	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 948 320	4 122 680	1 756 479	105 563	213 782	11 146 824
Disposition av föregående års resultat:			253 467	-39 685	-213 782	0
Årets resultat					341 501	341 501
Belopp vid årets utgång	4 948 320	4 122 680	2 009 946	65 878	341 501	11 488 325

Reservering/ianspråktagande yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med 253 467 kr / 246 201 kr, / 0 kr / 0 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	65 878
årets vinst	341 501
	407 379
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	253 467
i ny räkning överföres	153 912
	407 379

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Föreningens intäkter	2	1 928 885	1 960 838
Övriga rörelseintäkter		13 670	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 942 555	1 960 838
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-111 818	-387 227
Driftskostnader	4	-956 145	-921 734
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-31 440	-34 048
Personalkostnader	6	-87 081	-82 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-245 063	-245 063
Summa rörelsekostnader		-1 431 547	-1 670 656
Rörelseresultat		511 008	290 182
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 524	495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 031	-76 895
Summa finansiella poster		-169 507	-76 400
Resultat efter finansiella poster		341 501	213 782
Resultat före skatt		341 501	213 782
Årets resultat		341 501	213 782

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

13 961 009

14 206 072

Summa materiella anläggningstillgångar

13 961 009

14 206 072

Summa anläggningstillgångar

13 961 009

14 206 072

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

150

Övriga fordringar

9

101

47

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

73 719

69 117

Summa kortfristiga fordringar

73 820

69 314

Kassa och bank

11

Kassa och bank

3 321 709

2 773 392

Summa kassa och bank

3 321 709

2 773 392

Summa omsättningstillgångar

3 395 529

2 842 706

SUMMA TILLGÅNGAR

17 356 538

17 048 778

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 948 320	4 948 320
Upplåtelseavgifter		3 101 680	3 101 680
Kapitaltillskott		1 021 000	1 021 000
Fond för yttre underhåll		2 009 946	1 756 479
Summa bundet eget kapital		11 080 946	10 827 479

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		65 878	105 563
Årets resultat		341 501	213 782
Summa fritt eget kapital		407 379	319 345
Summa eget kapital		11 488 325	11 146 824

Långfristiga skulder

Fastighetslån	12, 13	5 320 000	5 320 000
Summa långfristiga skulder		5 320 000	5 320 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		155 551	173 130
Skatteskulder		8 011	5 981
Övriga skulder	14	41 368	51 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	343 283	351 045
Summa kortfristiga skulder		548 213	581 954

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 356 538

17 048 778

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	341 501	213 782
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	245 063	245 063
Betald skatt	-54	-1 523

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

586 510 457 322

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	150	4 412
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 603	-4 464
Förändring av leverantörsskulder	-17 579	-116 031
Förändring av kortfristiga skulder	-16 161	-15 344

Kassaflöde från den löpande verksamheten

548 317 325 895

Årets kassaflöde

548 317 325 895

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 2 773 392 2 447 497

Likvida medel vid årets slut

3 321 709 2 773 392

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,39%
Fastighetsförbättringar	3,33%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Föreningens intäkter

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	64 224	64 224
Hysesintäkter lokaler	756 708	691 692
Avgift garage	4 488	4 488
Hysesintäkter p-böter	1 200	0
Årsavgifter bostäder	1 094 736	1 094 736
Kabel-TV / Internet	1 680	1 680
Ersättningar och intäkter	2 363	9 421
Fakturerade kostnader	3 486	7 196
Försäkringsersättning	0	87 401
	1 928 885	1 960 838

Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Löpande reparationer	103 418	316 006
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	71 221
Reparation och underhåll lokaler	8 400	0
	111 818	387 227

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	93 980	88 818
Besiktning / serviceavtal	25 799	17 913
Yttre skötsel snöröjning	30 841	32 741
Fastighetsel	44 568	72 698
Uppvärmning	355 319	328 659
Vatten	57 889	52 687
Sophämtning	41 718	37 558
Fastighetsförsäkring	41 228	38 619
Kabel-TV och internet	53 330	50 765
Arvode förvaltning	99 560	90 081
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	110 971	108 941
Övriga driftskostnader	942	2 254
	956 145	921 734

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Administration, kontor och övrigt	26 270	28 958
Övriga externa tjänster	5 170	5 090
	31 440	34 048

Not 6 Arvode styrelse

	2023	2022
Styrelsearvode	70 000	70 000
Revisionsarvode internt	2 750	2 750
Sociala kostnader	14 331	9 834
	87 081	82 584

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	30 000	30 000
Fastighetsförbättringar	124 841	124 841
Ventilationsprojekt	35 746	35 746
Hissprojekt	54 476	54 476
Inventarier	0	0
	245 063	245 063

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 238 931	7 624 867
Fastighetsförbättringar	0	3 745 221
Ventilationsprojekt	0	1 072 368
Hissprojekt	0	1 634 298
Mark	0	4 162 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 238 931	18 238 931
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 032 859	-3 787 796
Årets avskrivning byggnad	-30 000	-30 000
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar enligt plan	-124 841	-124 841
Årets avskrivningar ventilationsprojekt enligt plan	-35 746	-35 746
Årets avskrivningar hissprojekt enligt plan	-54 476	-54 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 277 922	-4 032 859
Utgående redovisat värde	13 961 009	14 206 072

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	101	47
	101	47

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	35 633	32 396
Förutbetald Kabel-TV / internet	13 507	13 325
Förutbetald kostnad Anticimex	6 926	6 506
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	5 170	5 170
Fastighetsskötsel Opalen	12 483	11 720
	73 719	69 117

Not 11 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
SEB Företagskonto	1 292 666	744 897
SEB Företagskonto	1 839	1 761
SEB Sparkonto	27 204	26 734
Marginalen Bank	1 000 000	2 000 000
Collector Bank	1 000 000	0
	3 321 709	2 773 392

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB Bolån	5,06	2024-07-28	2 820 000	2 820 000
SEB Bolån	4,74	2024-05-28	2 500 000	2 500 000
			5 320 000	5 320 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 350 000	5 350 000
	5 350 000	5 350 000

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	41 368	51 798
	41 368	51 798

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna arvoden	70 000	70 000
Upplupna sociala avgifter	10 000	10 000
Upplupna räntekostnader	8 706	5 424
Förskottsbetalda hyror / avgifter	174 056	166 930
Upplupna VA avgifter	4 868	12 740
Upplupna uppvärmningskostnader	50 776	53 960
Upplupna elavgifter	8 150	12 578
Upplupna renhållningsavgifter	3 590	6 195
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 387	10 468
Beräknat arvode revisor	2 750	2 750
	343 283	351 045

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-

Pär Stillberg

Stefan Sönnergren

Annika Malmer

Mattias Bohlin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Lars Davidsson
Revisor