Årsredovisning

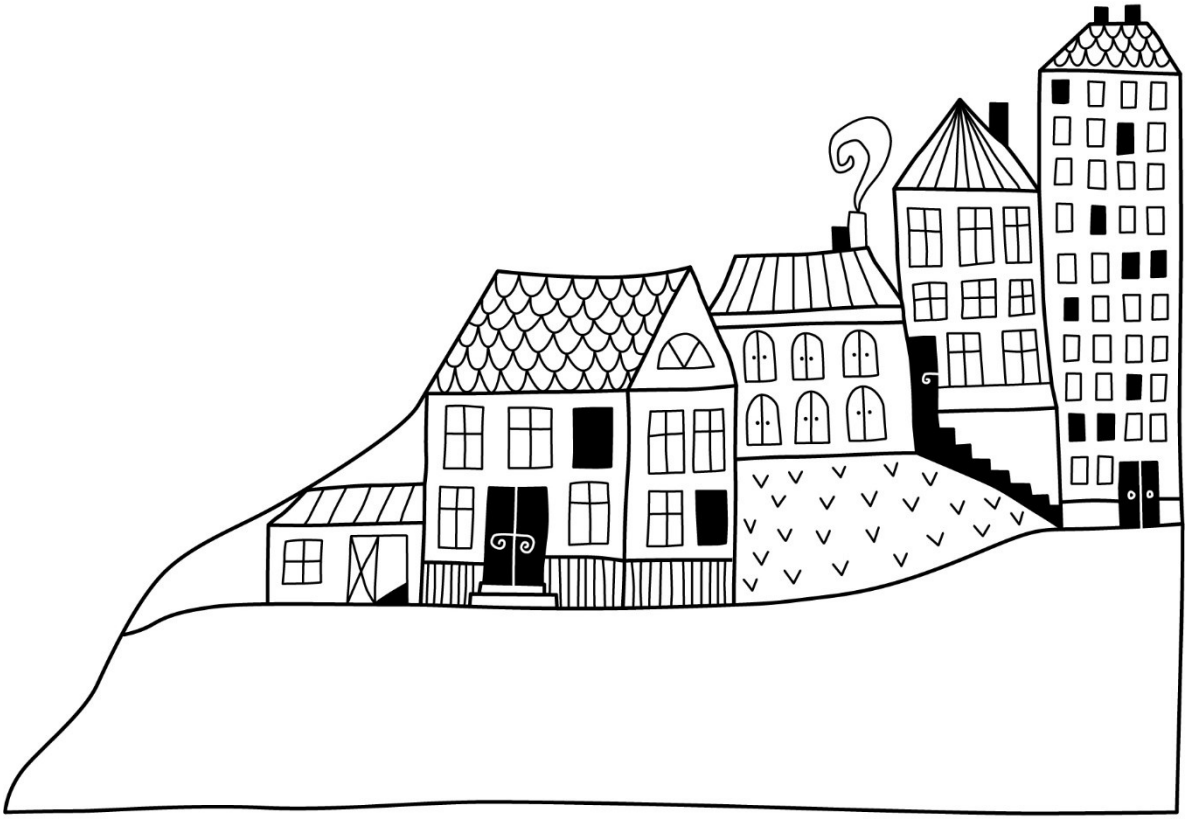
2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Granegården
Org nr: 717600-0680



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Noter 13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-08-09. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-10.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen visar ett negativt resultat för 2018. Anledningen är dels stora underhållskostnader för 2018 och dels reparationskostnader som en följd av vattenskador i samband med skyfallet under sommaren 2018. Föreningens likviditet har under året förändrats från 143% till 111%. I resultatet ingår avskrivningar med 981 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 56 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 57:3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två bostadshus med 116 lägenheter samt 5 lokaler. Byggnaderna förvärvades 1960.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
17	34	23	36	4	2	116

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
5	32	21

Total bostadsarea	9 203 m²
Total lokalarea	306 m²

Årets taxeringsvärde	126 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 545 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta m^2	Löptid
Hair City	Frisör	56	2020-10-31
Marie-Louise Hallberg-Sundqvist	Keramiker	65	2019-09-30
Tilles Service	Lager	57	1-årskontrakt
Ljudverket	Lager	56	1-årskontrakt
Uppsala IF O-sektionen	Lager	10	1-årskontrakt

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,61 % av föreningens nettoomsättning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 456 686 och planerat underhåll för 1 232 500. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	**År**
Stambyte	2005-2006
Balkongrenovering	2007
Fönsterbyte	2009
Byte av fjärrvärmeväxlare	2012
Takrenovering	2012-2013
Byte ledningar i kallvattenstråk	2012-2013
Solceller för elproduktion på föreningens tak	2013
Ommålning av golv och väggar källare	2014-2015
Stuprör	2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Byte belysningsarmaturer	2016
Hissar, renovering och modernisering	2017

Årets utförda underhåll

Beskrivning	**Belopp**
Relining utgående stammar under huset	1 232 500 kr

Planerat underhåll	**År**
Nya elmätare och ny elservis	2019
Elstammar	2019
Byte av armaturer i trapphus, källare och vind	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Hellström	Ordförande	2019
Cristina Niska Bachelet	Ledamot	2019
Margareta Holdar Fahlgren	Ledamot	2020
Johanna Dalman	Ledamot	2020
Anders Johansson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Hult	Kassör	2019
Erik Ekvall	Suppleant	2020
Jaqueline Gradin	Suppleant	2020
Björn Säfsten	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Claes-Göran Swahn	Intern revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Lars Högberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Bengt Berglund (sammankallande)	Stämman
Sven-Erik Tille	Stämman
Margareta Kaarme	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid det kraftiga skyfallen i juni drabbades föreningen av en vattenskada. Vatten trängde in i källargångarna på Sysslomansgatan och Geijersgatan. De små lägenheterna på bottenplan har evakuerats och totalrenoverats.

Källargångarna har fått fuktskador och kommer målas om. Skadan är ett försäkringsärende hos vårt försäkringsbolag.

Under hösten 2018 genomfördes en relining av utgående avloppsrör, vilket kommer förlänga rörens livslängd avsevärt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 473 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade .

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 038	4 888	4 754	4 776	4 927
Resultat efter finansiella poster	-925	-1 750	-257	198	-608
Balansomslutning	27 412	28 959	27 931	28 701	28 850
Soliditet %	10	13	19	20	19
Likviditet %	111	143	120	122	78
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	473	459	446	446	446
Lån, kr/m²	2 482	2 553	2 234	2 295	2 340

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 333 232	2 447 526	1 659 548	-1 750 287
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		900 000	-900 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 750 287	1 750 287
Reservering underhållsfond		700 000	-700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 382 063	2 382 063	
Årets resultat				-924 961
Vid årets slut	**1 333 232**	**2 447 526**	**691 324**	**-924 961**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	691 324
Årets resultat	-924 961
Summa	**-233 636**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	1 232 500
Att balansera i ny räkning	**298 863**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 037 702	4 887 602
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 368	120 857
Summa rörelseintäkter		**5 162 070**	**5 008 459**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 457 094	-5 040 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 889	-240 894
Personalkostnader	Not 6	-180 702	-171 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-980 717	-980 717
Summa rörelsekostnader		**-5 764 402**	**-6 432 666**
Rörelseresultat		**-602 332**	**-1 424 207**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 714	1 965
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 342	-328 045
Summa finansiella poster		**-322 628**	**-326 080**
Resultat efter finansiella poster		**-924 961**	**-1 750 287**
Årets resultat		**-924 961**	**-1 750 287**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 566 035	26 540 332
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	19 260	25 680
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 585 295**	**26 566 012**
Summa anläggningstillgångar		**25 585 295**	**26 566 012**
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		104	104
Summa Lager och pågående arbeten		**104**	**104**
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	0	14 280
Övriga fordringar	Not 11	36 599	31 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	187 100	228 112
Summa kortfristiga fordringar		**223 698**	**274 052**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 602 931	2 118 890
Summa kassa och bank		**1 602 931**	**2 118 890**
Summa omsättningstillgångar		**1 826 734**	**2 393 046**
Summa tillgångar		**27 412 028**	**28 959 058**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 333 232	1 333 232
Fond för yttre underhåll		1 665 463	2 447 526
Summa bundet eget kapital		**2 998 695**	**3 780 758**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		691 324	1 659 548
Årets resultat		-924 961	-1 750 287
Summa fritt eget kapital		**-233 636**	**-90 739**
Summa eget kapital		**2 765 059**	**3 690 020**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 999 750	23 600 099
Summa långfristiga skulder		**22 999 750**	**23 600 099**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	599 500	599 500
Leverantörskulder		284 741	278 484
Skatteskulder		4 035	1 483
Övriga skulder	Not 15	76 213	77 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	682 730	711 679
Summa kortfristiga skulder		**1 647 220**	**1 668 940**
Summa eget kapital och skulder		**27 412 028**	**28 959 058**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Standardförbättringar	Linjär	40
Inventarier, maskiner och verktyg	Linjär	20
Tvättstugeutrustning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 364 830	4 225 905
Hyror, lokaler	181 053	180 021
Hyror, garage	176 920	180 594
Hyror, p-platser	78 730	61 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 930	-1 921
Elavgifter	238 099	241 503
Summa nettoomsättning	**5 037 702**	**4 887 602**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	17 420	47 028
Pantförskrivningsavgifter/överlåtelseavgifter	18 109	17 696
Fakturerade kostnader	720	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-4
Övriga rörelseintäkter	19 032	25 577
Försäkringsersättningar	69 097	29 660
Summa övriga rörelseintäkter	**124 368**	**120 857**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 232 500	-2 382 063
Reparationer	-456 686	-114 293
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 542	-167 990
Försäkringspremier	-108 691	-101 580
Kabel- och digital-TV	-187 005	-181 640
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 667	-3 131
Obligatoriska besiktningar	-55 525	-33 590
Snö- och halkbekämpning	-11 843	-7 841
Förbrukningsinventarier	-62 557	-21 595
Fordons- och maskinkostnader	0	-906
Frakter och transporter	-1 188	0
Vatten	-167 640	-176 909
Fastighetsel	-372 473	-366 442
Uppvärmning	-1 101 001	-1 067 459
Sophantering och återvinning	-145 433	-136 410
Förvaltningsarvode drift	-380 344	-278 173
Summa driftkostnader	**-4 457 094**	**-5 040 021**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-73 886	-105 749
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-4 500	-20 170
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-14 125
Övriga förvaltningskostnader	-15 179	-23 415
Kreditupplysningar	-1 800	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 545	-21 504
Kontorsmateriel	-1 782	-8 911
Telefon och porto	-7 810	-5 378
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Bankkostnader	-1 716	-40 565
Övriga externa kostnader	-1 671	-625
Summa övriga externa kostnader	**-145 889**	**-240 894**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-85 000	-85 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-62 500	-55 000
Sociala kostnader	-33 202	-31 034
Summa personalkostnader	**-180 702**	**-171 034**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-172 782	-172 782
Avskrivning Markanläggningar	-15 000	-15 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-786 515	-786 515
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 420	-6 420
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-980 717**	**-980 717**

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 730 600	5 730 600
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	33 768 989	32 000 189
Markanläggning	300 000	300 000
	41 310 589	**39 541 789**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	1 768 800
	0	**1 768 800**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**41 310 589**	**41 310 589**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 385 417	-5 301 179
Tillkommande utgifter	-9 309 840	-8 523 325
Markanläggningar	-75 000	-60 000
	- 14 770 257	**- 13 884 504**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-172 782	-172 782
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-786 515	-786 515
Årets avskrivning markanläggningar	-15 000	-15 000
	- 974 297	**- 974 297**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 15 744 554**	**- 14 858 801**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**25 566 035**	**26 540 332**
Varav		
Byggnader	172 401	345 183
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	23 672 634	24 459 149
Markanläggningar	210 000	225 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	1 545 000	1 545 000
Totalt taxeringsvärde	**126 545 000**	**126 545 000**
varav byggnader	*72 196 000*	*72 196 000*
varav mark	*54 349 000*	*54 349 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	286 180	286 180
	286 180	**286 180**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**286 180**	**286 180**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-260 500	-254 080
	- 260 500	**- 254 080**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 420	-6 420
	- 6 420	**- 6 420**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-266 920	-260 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 266 920**	**- 260 500**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**19 260**	**25 680**
Varav		
Inventarier och verktyg	19 260	25 680

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	14 280
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**14 280**

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Oredovisat hos kortföretag	4 939	0
Skattekonto	31 660	31 660
Summa övriga fordringar	**36 599**	**31 660**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	114 108	108 691
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 591	0
Förutbetald renhållning	0	5 821
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 401	44 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	69 176
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**187 100**	**228 112**

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 093 107	1 073 718
Transaktionskonto	509 824	1 045 171
Summa kassa och bank	**1 602 931**	**2 118 890**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	23 599 250	24 199 599
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-599 500	-599 500
Långfristig skuld vid årets slut	**22 999 750**	**23 600 099**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,25%	2019-01-16	3 741 250,00	0,00	102 500,00	3 638 750,00
NORDEA	1,60%	2019-11-20	4 575 000,00	0,00	122 000,00	4 453 000,00
SWEDBANK	1,24%	2020-02-25	4 656 250,00	0,00	155 000,00	4 501 250,00
SWEDBANK	1,41%	2021-02-11	2 084 375,00	0,00	72 500,00	2 011 875,00
SWEDBANK	1,43%	2021-02-25	5 641 875,00	0,00	147 500,00	5 494 375,00
NORDEA	1,20%	2022-05-11	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
Summa			**24 198 750,00**	**0,00**	**599 500,00**	**23 599 250,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 599 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 600 tkr årligen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	76 213	71 797
Avräkning hyror och avgifter	0	1 200
Clearing	0	4 796
Summa övriga skulder	**76 213**	**77 793**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	42 914	43 191
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	151 053	0
Upplupna elkostnader	41 314	39 214
Upplupna värmekostnader	146 347	145 544
Upplupna revisionsarvoden	17 500	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 500	23 033
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	279 102	445 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**682 730**	**711 679**

Not 17 Ställda säkerheter	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Fastighetsinteckningar	24 569 000	24 569 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Föreningen har 2019-01-16 omförhandlat lån hos Nordea, och valt Swedbank som ny kreditgivare med bindningstid 2024-01-25, till en ränta om 1,32% och med oförändrad amorteringstakt.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Annika Hellström

Christina Niska Bachelet

Margaretha Holdar Fahlgren

Johanna Dalman

Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-

Deloitte AB
Auktoriserad revisor

Claes-Göran Swahn
Förtroendevald revisor

BRF Granegården

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Granegården i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet