Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Granegården
Org nr: 717600-0680

BRF
GRANEGÅRDEN

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Styrelsen har tagit fram förslag på nya stadgar vilka föreningen ska rösta om.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 125% till 107%.

I resultatet ingår avskrivningar med 980 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 308 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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 tomtarea	5 065 m²
Total bostadsarea	9 203 m²
Total lokalarea	929 m²
Årets taxeringsvärde	163 345 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	126 545 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Företag	Verksamhet	Yta m²	Löptid
Hair City	Frisör	56	2023-10-31
Marie-Louise Hallberg-Sundqvist	Keramiker	65	2022-09-30
Tilles Service	Lager	57	2021-12-31
Ljudverket	Lager	56	2021-12-31
Uppsala IF O-sektionen	Lager	10	2020-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,54 % 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 484 tkr och planerat underhåll för 926 tkr. 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
Hissar, renovering och modernisering	2017
Relining utgående stammar under huset	2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Värmesystem	578 729
Elrenovering	337 500
Markytor	9 500

Planerat underhåll	År
Nya elmätare och ny elservis	2019/2020
Elstammar	2019/2020
Byte av armaturer i trapphus, källare och vind	2019/2020

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	2021
Cristina Niska Bachelet	Sekreterare	2021
Johanna Dalman	Vice ordförande	2020
Margareta Holdar Fahlgren	Ledamot	2020
Anders Johansson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Oskar Vedung	Suppleant	2021
Jaqueline Gradin	Suppleant	2020
Erik Ekvall	Suppleant	2020
Björn Viking Säfsten	Suppleant	Avgått under året

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes-Göran Swahn	Förtroendevald revisor	2020
Deloitte	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Högberg	Avliden 2019-08-28

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Hult	2020
Sven-Erik Tille	2020
Margaretha Kaarme	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året analyserat behovet av nya elinstallationer och därvid funnit att de ursprungliga ca 60 år gamla installationerna i fastigheten behöver förnyas för att bla uppfylla högre säkerhetskrav och bidra till lägre elförbrukning. Ett förfrågningsunderlag upprättades och anbud togs in varefter förhandlingar genomfördes med de som lämnat de mest fördelaktiga anbuden. Föreningen valde slutligen att upphandla Jöta El AB som startadeentreprenaden i november. Entreprenaden som helhet förväntas färdigställas under våren 2020 och omfattar föreningens gemensamhetsytor (nya elmätare och ny elservis, elstammar och byte av armaturer i trapphus, källare och vind).

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 179 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade .

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 208	5 102	4 888	4 754	4 776
Resultat efter finansiella poster	-673	-699	-1 750	-257	198
Balansomslutning	26 758	27 638	28 959	27 931	28 701
Soliditet %	9	11	13	19	20
Likviditet %	107	125	143	120	122
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	483	473	459	446	446
Lån, kr/m²	2 273	2 482	2 553	2 234	2 295

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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 333 232	1 665 463	691 324	-698 562
Disposition enl. årsstämmobeslut			-698 562	698 562
Reservering underhållsfond		744 000	-744 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 232 500	1 232 500	
Årets resultat				-672 725
Vid årets slut	**1 333 232**	**1 176 963**	**481 263**	**-672 725**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	481 263
Årets resultat	-672 725
Summa	**-191 462**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-744 405
Ianspråktagande av underhållsfonden	925 729
Att balansera i ny räkning i kr	**- 10 138**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 208 397	5 102 049
Övriga rörelseintäkter	Not 3	143 681	286 420
Summa rörelseintäkter		**5 352 079**	**5 388 469**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 231 404	-4 457 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 569	-145 889
Personalkostnader	Not 6	-202 395	-180 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-980 336	-980 717
Summa rörelsekostnader		**-5 710 705**	**-5 764 402**
Rörelseresultat		**-358 626**	**-375 933**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 235	3 714
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 333	-326 342
Summa finansiella poster		**-314 098**	**-322 628**
Resultat efter finansiella poster		**-672 725**	**-698 562**
Årets resultat		**-672 725**	**-698 562**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 592 118	25 566 035
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	12 840	19 260
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 604 958**	**25 585 295**
Summa anläggningstillgångar		**24 604 958**	**25 585 295**
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	104
Summa Lager och pågående arbeten		**0**	**104**
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	-290	0
Övriga fordringar	Not 11	31 660	36 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	246 161	413 499
Summa kortfristiga fordringar		**277 531**	**450 097**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 875 998	1 602 931
Summa kassa och bank		**1 875 998**	**1 602 931**
Summa omsättningstillgångar		**2 153 530**	**2 053 133**
Summa tillgångar		**26 758 488**	**27 638 427**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 333 232	1 333 232
Fond för yttre underhåll		1 176 963	1 665 463
Summa bundet eget kapital		**2 510 195**	**2 998 695**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		481 263	691 324
Årets resultat		-672 725	-698 562
Summa fritt eget kapital		**-191 462**	**-7 237**
Summa eget kapital		**2 318 733**	**2 991 458**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 425 875	22 999 750
Summa långfristiga skulder		**22 425 875**	**22 999 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	599 500	599 500
Leverantörsskulder		403 659	284 741
Skatteskulder		16 675	4 035
Övriga skulder	Not 15	84 492	76 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	909 554	682 730
Summa kortfristiga skulder		**2 013 880**	**1 647 220**
Summa eget kapital och skulder		**26 758 488**	**27 638 427**

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	33
Balkongrenovering	Linjär	40
Cykelparkering och innergård	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Takombyggnad	Linjär	40
Hissar	Linjär	40
Övriga standardförbättringar	Linjär	40
Solceller	Linjär	20
Cykelparkering och innergård	Linjär	20
Ventilation/Spiskåpor	Linjär	20
Tvättstugeutrustning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 443 012	4 355 880
Hyror, lokaler	184 140	181 968
Hyror, garage	228 122	202 244
Hyror, p-platser	77 790	78 730
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 830	-915
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-590	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 370	-1 930
Rabatter	-8 352	-16 374
Elavgifter	294 475	302 446
Summa nettoomsättning	**5 208 397**	**5 102 049**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	30 604	35 529
Fakturerade kostnader	900	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Övriga rörelseintäkter	23 353	19 032
Försäkringsersättningar	88 830	231 149
Summa övriga rörelseintäkter	**143 681**	**286 420**

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-925 729	-1 232 500
Reparationer	-483 833	-456 686
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 182	-170 542
Försäkringspremier	-114 108	-108 691
Kabel- och digital-TV	-180 937	-187 005
Pcb/Radonsanering	-3 730	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 787	-3 667
Serviceavtal	-2 812	0
Obligatoriska besiktningar	-36 831	-55 525
Snö- och halkbekämpning	-31 011	-11 843
Drift och förbrukning, övrigt	-17 490	0
Förbrukningsinventarier	-65 609	-62 557
Frakter och transporter	0	-1 188
Vatten	-245 206	-167 640
Fastighetsel	-383 640	-372 473
Uppvärmning	-1 096 446	-1 101 001
Sophantering och återvinning	-146 694	-145 433
Förvaltningsarvode drift	-296 360	-337 213
Förstudie el	0	-43 131
Summa driftkostnader	**-4 231 404**	**-4 457 094**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-122 047	-73 886
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
IT-kostnader	-5 063	-4 500
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 525	-15 179
Kreditupplysningar	0	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 223	-16 545
Representation	-11 677	0
Kontorsmateriel	-5 920	-1 782
Telefon och porto	-4 273	-7 810
Köpta tjänster	-2 711	0
Förstudie el	-88 774	0
Bankkostnader	-5 982	-1 716
Övriga externa kostnader	0	-1 671
Summa övriga externa kostnader	**-296 569**	**-145 889**

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-65 000	-85 000
Sammanträdesarvoden	-45 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-56 800	-62 500
Sociala kostnader	-35 595	-33 202
Summa personalkostnader	**-202 395**	**-180 702**

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-172 401	-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	**-980 336**	**-980 717**

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 730 600	5 730 600
Byggnadsinventarier	0	0
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	33 768 988	33 768 989
Markanläggning	300 000	300 000
	41 310 588	**41 310 589**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**41 310 588**	**41 310 589**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 558 199	-5 385 417
Tillkommande utgifter	-10 096 355	-9 309 840
Markanläggningar	-90 000	-75 000
	-15 744 554	**-14 770 257**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-172 401	-172 782
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-786 515	-786 515
Årets avskrivning markanläggningar	-15 000	-15 000
	-973 916	**-974 297**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-16 718 470**	**-15 744 554**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**24 592 118**	**25 566 035**
Varav		
Byggnader	0	172 401
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	22 886 118	23 672 634
Markanläggningar	195 000	210 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	161 000 000	125 000 000
Lokaler	2 345 000	1 545 000
Totalt taxeringsvärde	**163 345 000**	**126 545 000**
varav byggnader	*84 830 000*	*72 196 000*
varav mark	*78 515 000*	*54 349 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
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	-266 920	-260 500
	-266 920	**-260 500**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 420	-6 420
	-6 420	**-6 420**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-273 340	-266 920
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-273 340**	**-266 920**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**12 840**	**19 260**
Varav		
Inventarier och verktyg	12 840	19 260

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-290	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**-290**	**0**

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos anställda	0	4 939
Skattekonto	31 660	31 660
Summa övriga fordringar	**31 660**	**36 599**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 509	114 108
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	27 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 357	45 401
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	340	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 955	226 399
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**246 161**	**413 499**

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	704 534	1 093 107
Transaktionskonto	1 171 464	509 824
Summa kassa och bank	**1 875 998**	**1 602 931**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	23 025 375	23 599 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-599 500	-599 500
Långfristig skuld vid årets slut	**22 425 875**	**22 999 750**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,75%	2019-01-16	3 638 750,00	-3 638 750,00	0,00	0,00
NORDEA	1,75%	2019-11-20	4 453 000,00	-4 331 000,00	122 000,00	0,00
SWEDBANK	1,24%	2020-02-25	4 501 250,00	0,00	155 000,00	4 346 250,00
SWEDBANK	1,41%	2021-02-11	2 011 875,00	0,00	72 500,00	1 939 375,00
SWEDBANK	1,43%	2021-02-25	5 494 375,00	0,00	147 500,00	5 346 875,00
NORDEA	1,20%	2022-05-11	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	1,32%	2024-01-25	0,00	3 638 750,00	76 875,00	3 561 875,00
NORDEA	1,00%	2024-11-20	0,00	4 331 000,00	0,00	4 331 000,00
Summa			**23 599 250,00**	**0,00**	**573 875,00**	**23 025 375,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 599 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	84 492	76 213
Summa övriga skulder	**84 492**	**76 213**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	45 870	42 914
Upplupna driftskostnader	22 290	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	225 000	151 053
Upplupna elkostnader	41 825	41 314
Upplupna värmekostnader	143 447	146 347
Upplupna kostnader för renhållning	2 168	0
Upplupna revisionsarvoden	19 500	17 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 482	4 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	397 972	279 102
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**909 554**	**682 730**

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 569 000	24 569 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har efter verksamhetsårets utgång utökat sina lån med 1 500 tkr och i samband med detta utökat fastighetsinteckningarna med 527 tkr.

Styrelsens underskrifter

Uppsala 200311

Ort och datum

Annika Hellström

Cristina Niska Bachelet

Johanna Dalman

Margareta Holdar Fahlgren

Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 - 2020 2/4 2020

Deloitte AB
Auktoriserad revisor

Claes-Göran Swahn
Förtroendevald revisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Granegården
organisationsnummer 717600-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Granegården för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Granegården för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 26 mars 2020

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRANEGÅRDEN, UPPSALA
(Org.nr. 717600 – 0680)

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har som förtroendevald revisor i bostadsrättsföreningen Granegården granskat styrelsens förvaltning gällande räkenskapsåret 2019.

Den framlagda årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Mina åtgärder gällande årsredovisningen har inneburit en genomgång dels av förvaltningsberättelsen dels av resultat- och balansräkningens siffersammanställningar med tillhörande notapparat. Siffergranskningens mål har varit att bedöma skäligheten i absoluta beloppsstorlekar avseende olika ändamål, att jämföra beloppen med 2018 års siffror och att bedöma rimligheten i avvikelser när sådana har uppkommit. Inom de olika kontoklasserna har konton, poster och fakturor granskats stickprovsvis.

Protokollen är väl förda. Styrelsen har inom sig fattat beslut om att fördela funktioner och befogenheter av formell och ekonomisk art samt om arbetsuppgifter av praktisk innebörd. Styrelsen har under året upprättat en s.k. aktionslogg som bilaga till protokollen. Denna gör att uppföljning av ärenden från och med beslut till och med verkställighet vinner i säkerhet.

Den av styrelsen framtagna underhållsplanen för föreningens fastigheter gäller t.o.m. år 2029.

Min granskning har sammanfattningsvis inte föranlett mig att rikta anmärkningar mot styrelsens sätt att sköta föreningens förvaltning.

Jag tillstyrker

att föreliggande resultat- och balansräkning fastställs
samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019

Uppsala den 2/4 2020

Claes-Göran Swahn
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