

Årsredovisning

för

Brf Grane 1

717600-0672

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

dn

Styrelsen för Brf Grane 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Luthagen 57:2 i Uppsala kommun 1936-39.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 51 bostadsrätter samt 1 uthyrningsbar lokal. Totalytan är 3102 kvm varav den totala boytan är 2805 kvm, lokalytan 153 kvm och den uthyrningsbara lokalen är 144 kvm. Föreningen disponerar inga parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2st	1 rum och kök
12st	1 rum och kokvrå
17st	2 rum och kök
2st	2 rum och kokvrå
7st	3 rum och kök
4st	4 rum och kök
2st	5 rum och kök
5st	Lokaler
1st	Uthyrningsbar lokal

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Fastighetens tekniska status

Nybyggnadsår för fastigheten är 1936-39. Reservering till föreningens underhållsfond görs med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Renoveringar/Underhåll

2019	Renovering av gångbord tak
2019	Energideklaration genomförd
2019	Renovering av tvättstugor
2016-17	Fönsterrenoveringar
2016-18	Byte av tvättmaskiner, torktumlare
2015	Stamspolning
2015	OVK besiktning
2014	Fönsterrenoveringar
2010	Radonmätning
2010	Nya maskiner i tvättstugan
2009-10	Trädgård

2009	Dörrlås, Energideklaration
2009	Nya elmätare
2008	Stamrenovering
2006	OVK
2004	Energibesparande värmesystem
1994	Byte av elledningar

Fastighetsförvaltning

Ekonomiservice & Konsultation har tillsammans med föreningens styrelse svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har själv ansvarat för fastighetsskötsel och underhåll.

Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal på 144 kvm finns med Aktiebolaget Sven Ullman, org nr. 556333-5016
Verksamhet /löptid
Motorfordon, reservdelar och tillbehör/tills vidare

Föreningsfrågor

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-07-05.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar följer bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavare till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Avgift för andrahandsuthyrning debiteras med en avgift som maximalt får uppgå till 10% av prisbasbeloppet.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras köpare med 1% av gällande prisbasbelopp.

Styrelse, revisor, valberedning och övriga funktioner

Styrelse

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av minst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 April 2019 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Lönnqvist ledamot, ordförande
Tomas Larsson ledamot, sekreterare
Joakim Käppe, ledamot
Karla Grenmark, suppleant
Henrik Willén, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Arvode till styrelsen har inte utgått under året.



Revisorer

Anders Sandell, huvudansvarig
Lars Åkerblom, Brf Grane nr 1
Henrik Åhman, Brf Grane nr 1, suppleant

Valberedning

Lars Annemark, sammankallande
Christina Frisk

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019. Efter att redovisningssystemet K2 infördes har möjligheterna att göra avskrivningar minskat. Föreningen står inför kommande renoveringar. Avsättning till yttre underhållsfond har de senaste åren ökat med hänsyn till framtida underhåll och föreningens skuldsättning. Framtida underhåll regleras av föreningens underhållsplan.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1377 (1337) kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 52 484 000 kr, varav byggnadsvärde 24 488 000 kr och markvärde 27 996 000 kr. Värdeår 1938.

Budget för 2020

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Ekonomiservice & Konsultation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 trädgårdsdagar har genomförts.
Renovering av takbryggor har skett.
Energideklaration är genomförd och gäller i 10 år.
Tvättstugor plus torkrum har ytrenoverats.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft 3 deltidsanställda.

Ekonomisk plan

Av 1 september 1938.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (91) medlemmar. Under året har 9 (5) överlåtelse skett.

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.



Planerad verksamhet under kommande år

Styrelsen fortsätter arbetet med normal skötsel av fastigheten. Radonmätning genomförs vid årsskiftet 2019/2020.

Föreningen har sitt säte i Uppsala, Uppsala län.

Flerårsöversikt (kr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 099	2 107	2 063	2 040	1 971
Resultat e. finansiella poster (tkr)	452	744	412	377	270
Soliditet (%)	36,9	30,0	21,9	17,7	14,3
Gmsnitt årsavg bostäder (kr/kvm)	670	670	657	657	626
Skuldränta (%)	1,1	1,1	2,2	2,7	3,6
Lån per kvm (kr/kvm)	1 685	2 048	2 558	2 947	3 033
Driftskostnader (kr/kvm)	328	268	295	290	282
Sparande (kr/kvm)	343	405	328	306	260

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper (sida 9).

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 125	449 000	1 032 208	598 556	743 535	3 062 424
Disposition av föregående års resultat:			400 000	343 535	-743 535	0
Årets resultat					451 904	451 904
Belopp vid årets utgång	239 125	449 000	1 432 208	942 091	451 904	3 514 328

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	942 091
årets vinst	451 904
	1 393 995

disponeras så att avsättes till yttre underhållsfond	400 000
i ny räkning överföres	993 995
	1 393 995

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 098 727	2 107 086
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 098 727	2 107 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2, 3	-1 017 209	-830 313
Planerade underhåll och reparationer	4	-198 920	-89 144
Avskrivningar		-365 200	-365 200
Summa rörelsekostnader		-1 581 329	-1 284 657
Rörelseresultat		517 398	822 429
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 494	-78 894
Summa finansiella poster		-65 494	-78 894
Resultat efter finansiella poster		451 904	743 535
Resultat före skatt		451 904	743 535
Årets resultat		451 904	743 535



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 253 798	8 618 998
Summa materiella anläggningstillgångar		8 253 798	8 618 998
Summa anläggningstillgångar		8 253 798	8 618 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		81 743	309 171
Övriga fordringar		222	3 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 264	50 039
Summa kortfristiga fordringar		139 229	362 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 138 568	1 210 543
Summa kassa och bank		1 138 568	1 210 543
Summa omsättningstillgångar		1 277 797	1 573 157
SUMMA TILLGÅNGAR		9 531 595	10 192 155



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		239 125	239 125
Upplåtelseavgifter		449 000	449 000
Fond för yttre underhåll	6	1 432 208	1 032 208
Summa bundet eget kapital		2 120 333	1 720 333
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		942 091	598 556
Årets resultat		451 904	743 535
Summa fritt eget kapital		1 393 995	1 342 091
Summa eget kapital		3 514 328	3 062 424
Långfristiga skulder			
Hypotekslån	7, 8	4 985 000	6 058 450
Summa långfristiga skulder		4 985 000	6 058 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	454 240
Förskott från kunder		5 122	10 064
Leverantörsskulder		81 155	13 092
Skatteskulder		6 817	2 957
Övriga skulder		3 069	4 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		576 104	586 918
Summa kortfristiga skulder		1 032 267	1 071 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 531 595	10 192 155



Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		451 904	743 535
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 200	365 200
Betald skatt		7 042	4 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		824 146	1 113 633
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		227 428	-58 015
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 225	-3 071
Förändring av leverantörsskulder		68 063	-88 084
Förändring av kortfristiga skulder		-110 937	169 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 001 475	1 133 955
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån (+) / gjorda amorteringar (-)		-1 073 450	-1 212 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 073 450	-1 212 612
Årets kassaflöde		-71 975	-78 657
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 210 543	1 289 200
Likvida medel vid årets slut		1 138 568	1 210 543



Noter

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 2%
Fastighetsförbättringar 2,5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr): Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr): Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%): Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Genomsnittlig årsavg bostäder per kvm: Årsavgifter bostäder plus hyresintäkt lokal dividerat med bostädernas och lokalernas totala yta (3 102 kvm).

Skuldränta (%): Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Lån per kvm: Långfristiga skulder dividerat med den totala bostadsytan (2 958 kvm).

Driftskostnader per kvm: Alla kostnader inklusive fastighetsskatt minus planerade underhållskostnader dividerat med bostädernas och lokalernas totala yta (3 102 kvm).

Sparande per kvm: Årets resultat plus planerade underhållskostnader plus avskrivningar dividerat med bostädernas totala yta (2 958 kvm).

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	1 942 096	1 942 096
Hyresintäkt lokal	126 680	126 680
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 303	8 685
Övernattningsrum	2 800	1 200
Avgift andrahandsuthyrning	17 848	28 425
	2 098 727	2 107 086

Not 2 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Snöröjning och sandning	-9 969	-10 406
Sotning	-13 024	0
Hissbesiktning	-1 188	0
Förbrukningsinventarier	-9 380	0
Förbrukningsmaterial	-1 221	-3 547
Gården	-59 258	-19 059
Gym	-36 223	-2 778
El	-62 513	-50 451
Uppvärmning	-443 898	-374 069
Vatten	-87 865	-82 558
Sophämtning	-51 342	-54 697
Fastighetsförsäkring	-34 658	-33 009
Kabel-TV	-15 578	-15 247
Fastighetsskatt	-86 182	-82 322
Bolagsstämma	-555	-319
Registreringsavgifter	0	-700
Arvode förvaltning	-30 264	-29 716
Bankkostnader	-2 221	-2 067
Föreningsavgifter	-5 740	0
Löner fastighetsskötsel	-46 966	-46 994
Semesterlöner	-5 636	-5 639
Arbetsgivaravgifter	-13 528	-16 535
AMF enl avtal	0	-200
	-1 017 209	-830 313

Not 3 Medelantalet anställda

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Medelantalet anställda	3	3

Not 4 Planerade underhåll och reparationer

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Tvättstuga	-130 383	-81 113
Ventilation	-3 833	0
Reparationer och underhåll	-17 604	-8 031
Renovering gångbord tak	-47 100	0
	-198 920	-89 144

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 112 644	15 112 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 112 644	15 112 644
Ingående avskrivningar	-6 493 646	-6 128 446
Årets avskrivningar	-365 200	-365 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 858 846	-6 493 646
Utgående redovisat värde	8 253 798	8 618 998
Taxeringsvärden byggnader	24 488 000	21 406 000
Taxeringsvärden mark	27 996 000	19 476 000
	52 484 000	40 882 000
Bokfört värde byggnader	7 877 798	8 242 998
Bokfört värde mark	376 000	376 000
	8 253 798	8 618 998

Bokfört värde byggnader utgörs av ursprungligt anskaffningsvärde 642 500 kr - ack avskr 574 466 kr = 68 034 kr samt fastighetsförbättringar 14 094 144 kr - ack avskr 6 284 380 kr = 7 809 764 kr.

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Underhållsfond vid årets början	1 032 208	632 208
Avsättning enligt stämmobeslut	400 000	400 000
Ianspråktaget enligt stämmobeslut	0	0
	1 432 208	1 032 208

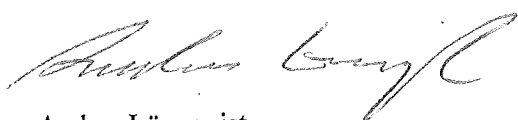
Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 282, lån löst 2019-05-29	0	3 376 905
Stadshypotek 935, 1.22%, ränteändringsdag 2022-10-30	1 375 000	1 675 000
SEB 890, Lån löst 2019-01-17	0	260 785
SEB 996, 1.06%, rörligt 3 månaders bindning	1 000 000	1 200 000
SEB 624, 0.96%, ränteändringsdag 2022-05-28	2 970 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-360 000	-454 240
	4 985 000	6 058 450

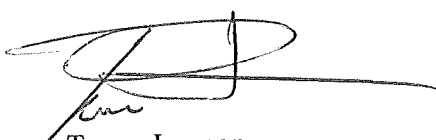
Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 241 020	11 241 020
	11 241 020	11 241 020

Uppsala den 29 januari 2020



Anders Lönnqvist
Ordförande



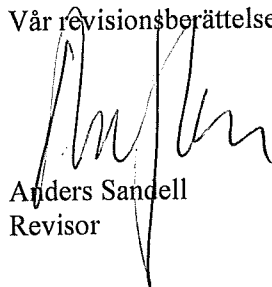
Tomas Larsson
Ledamot



Joakim Käppe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

27/2-2020



Anders Sandell
Revisor



Lars Åkerblom
Revisor

