

# Årsredovisning

för

## Brf Grane 1

717600-0672

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Grane 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## 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 3 102 kvm varav den totala boytan är 2 805 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.

### **Renoveringar/Underhåll**

2020	Radonmätning
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	Stamreovering
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 20 april 2020 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 6 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 2020. 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 1 429 (1 377) 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 2021**

Styrelsen har sänkt avgiften med 6% för 2021.

#### **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**

3 trädgårdsdagar har genomförts.  
Radonmätning är genomförd och gäller i 10 år.

#### **Antalet anställda**

Under året har föreningen haft 3 deltidsanställda.

#### **Ekonomisk plan**

Av 1 september 1938.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 86 (85) medlemmar. Under året har 1 (9) överlåtelser 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 har genomförts under 2020.

Föreningen har sitt säte i Uppsala, Uppsala län.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 089	2 099	2 107	2 063	2 040
Resultat e. finansiella poster (tkr)	697	491	776	444	411
Soliditet (%)	45,57	36,87	30,05	21,92	17,68
Gmsnitt årsavg bostadsrätt (kr/kvm)	656	656	656	643	643
Skuldränta (%)	1,03	1,09	1,11	2,15	2,66
Lån per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	1 465	1 807	2 048	2 558	2 947
Driftskostnader (kr/kvm) totalyta	286	328	268	295	290
Sparande kr/kvm bostadsrätt	345	343	405	328	306

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

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse-avgifter</b>	<b>Underhålls-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	239 125	449 000	1 432 208	942 091	451 904	<b>3 514 328</b>
Disposition av föregående års resultat:			400 000	51 904	-451 904	<b>0</b>
Årets resultat					657 286	<b>657 286</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>239 125</b>	<b>449 000</b>	<b>1 832 208</b>	<b>993 995</b>	<b>657 286</b>	<b>4 171 614</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	993 995
årets vinst	657 286
	<b>1 651 281</b>
disponeras så att avsättes till yttre underhållsfond	400 000
i ny räkning överföres	1 251 281
	<b>1 651 281</b>



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	2 089 225	2 098 727
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 089 225</b>	<b>2 098 727</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & planerat underhåll	2	-907 867	-1 111 219
Övriga externa kostnader	3	-39 375	-38 780
Personalkostnader	4, 5	-69 759	-66 130
Avskrivningar		-365 200	-365 200
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 382 201</b>	<b>-1 581 329</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>707 024</b>	<b>517 398</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 738	-65 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 738</b>	<b>-65 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>657 286</b>	<b>451 904</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>657 286</b>	<b>451 904</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>657 286</b>	<b>451 904</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 888 598	8 253 798
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 888 598</b>	<b>8 253 798</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 888 598</b>	<b>8 253 798</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		214 356	81 743
Övriga fordringar		0	222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 059	57 264
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>263 415</b>	<b>139 229</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 003 040	1 138 568
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 003 040</b>	<b>1 138 568</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 266 455</b>	<b>1 277 797</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 155 053</b>	<b>9 531 595</b>

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		239 125	239 125
Upplåtelseavgifter		449 000	449 000
Fond för yttre underhåll	7	1 832 208	1 432 208
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 520 333</b>	<b>2 120 333</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		993 995	942 091
Årets resultat		657 286	451 904
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 651 281</b>	<b>1 393 995</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 171 614</b>	<b>3 514 328</b>

#### Långfristiga skulder

Hypotekslån	8, 9	3 975 000	4 985 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 975 000</b>	<b>4 985 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Förskott från kunder		90	5 122
Leverantörsskulder		33 378	81 155
Skatteskulder		9 209	6 817
Övriga skulder		3 596	3 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		602 166	576 104
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 008 439</b>	<b>1 032 267</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 155 053

9 531 595



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		657 286	451 904
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		365 200	365 200
Betald skatt		2 614	7 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 025 100</b>	<b>824 146</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-132 613	227 428
Förändring av kortfristiga fordringar		8 205	-7 225
Förändring av leverantörsskulder		-47 777	68 063
Förändring av kortfristiga skulder		21 556	-110 937
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>874 471</b>	<b>1 001 475</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån (+) / gjorda amorteringar (-)		-1 010 000	-1 073 450
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 010 000</b>	<b>-1 073 450</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-135 529</b>	<b>-71 975</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 138 568	1 210 543
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 003 039</b>	<b>1 138 568</b>

## 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 per kvm: Årsavgifter bostadsrätter dividerat med bostadsrätternas totala yta (2 958 kvm).

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

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

Driftskostnader per kvm: Alla kostnader exklusive avskrivningar men 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 bostadsrätternas totala yta (2 958 kvm).

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter Bostäder och bostadsrättslokaler	1 942 096	1 942 096
Lokaler ej moms	128 210	126 680
Överlåtelse- och pantf.avg	0	9 303
Övernattningsrum	1 500	2 800
Avgift andrahandsuthyrning	11 032	17 848
Överlåtelseavgift	3 549	0
Pantsättningsavgifter	2 838	0

2 089 225

2 098 727

## Not 2 Driftskostnader & planerat underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Snöröjning och sandning	-3 000	-9 969
Sotning	0	-13 024
Hissbesiktning	0	-1 188
Förbrukningsinventarier	-3 320	-9 380
Ventilation	0	-3 833
Förbrukningsmaterial	-6 254	-1 221
Gården	-11 752	-59 258
Gemensamma utrymmen	-3 039	0
Gym	-51 740	-36 223
Fastighetsskatt	-88 574	-86 182
El	-80 628	-62 513
Uppvärmning	-410 932	-443 898
Vatten	-106 940	-87 865
Sophämtning	-67 424	-51 342
Fastighetsförsäkring	-36 151	-34 658
Kabel-TV	-15 958	-15 578
Förbrukningsmaterial	-1 856	0
Reparationer och underhåll	-20 299	-17 604
Tvättstuga	0	-130 383
Renovering tak/skorsten	0	-47 100
	<b>-907 867</b>	<b>-1 111 219</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Postbefordran	-140	0
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	-350	-555
Arvode förvaltning	-30 872	-30 264
Bankkostnader	-2 163	-2 220
Föreningsavgifter	-5 850	-5 740
	<b>-39 375</b>	<b>-38 779</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner till kollektivanställda	-51 208	-46 966
Semesterlöner till tjänstemän	-6 145	-5 636
Lagstadgade sociala avgifter	-12 406	-13 528
	<b>-69 759</b>	<b>-66 130</b>

#### Not 5 Medelantalet anställda

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Medelantalet anställda	3	3

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 112 644	15 112 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 112 644</b>	<b>15 112 644</b>
Ingående avskrivningar	-6 858 846	-6 493 646
Årets avskrivningar	-365 200	-365 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 224 046</b>	<b>-6 858 846</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 888 598</b>	<b>8 253 798</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 488 000	24 488 000
Taxeringsvärden mark	27 996 000	27 996 000
	<b>52 484 000</b>	<b>52 484 000</b>
Bokfört värde byggnader	7 512 598	7 877 798
Bokfört värde mark	376 000	376 000
	<b>7 888 598</b>	<b>8 253 798</b>

#### Not 7 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Underhållsfond vid årets början	1 432 208	1 032 208
Avsättning enligt stämmobeslut	400 000	400 000
Ianspråktaget enligt stämmobeslut	0	0
	<b>1 832 208</b>	<b>1 432 208</b>



**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Stadshypotek 935, 1.22%, ränteändringsdag 2022-10-30	1 075 000	1 375 000
SEB 996, 1.06%, rörligt 3 månaders bindning	350 000	1 000 000
SEB 624, 0.96%, ränteändringsdag 2022-05-28	2 910 000	2 970 000
Kortfristig del av långfristig skuld	-360 000	-360 000
	<b>3 975 000</b>	<b>4 985 000</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 241 020	11 241 020
	<b>11 241 020</b>	<b>11 241 020</b>

Uppsala den 3 mars 2021



Anders Lönnqvist  
Ordförande

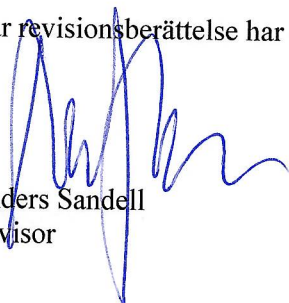


Tomas Larsson  
Ledamot



Joakim Käppe  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Anders Sandell  
Revisor



Lars Åkerblom  
Revisor



Brf Grane 1

Org.nr 717600-0672

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grane 1 Org.nr 717600-0672

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grane 1 för räkenskapsåret 2020 01 01 - 2020 12 31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för , föreningen , behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22 mars 2021

  
Anders Sandell  
Revisor

  
Lars Åkerblom  
Revisor