Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Granegården
Org nr: 717600-0680

BRF
GRANEGÅRDEN

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 2020-11-20.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Standard	Antal
1 rum och kök	17
2 rum och kök	34
3 rum och kök	23
4 rum och kök	36
5 rum och kök	4
6 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	32
Antal p-platser	23
Antal p-platser elbil	2

Total tomtarea	5 065 m²
Total bostadsarea	9 203 m²
Total lokalarea	929 m²

Årets taxeringsvärde	163 345 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 345 000 kr

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m^2	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 KB (Lager)	56	2021-12-31
Uppsala IF O-sektionen (Lager)	7	2021-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,56 % av föreningens nettoomsättning.

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

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 306 tkr och planerat underhåll för 2 025 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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
Värmesystem	2019
Elrenovering	2019-2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning källargångar	105 000
Elrenovering	1 919 979

Planerat underhåll	År
Ommålning trapphus	2021
Uppfräschning tvättstugor	2021
Ventilbyte	2021

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

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
Johanna Dalman	Ledamot	2022
Margareta Holdar Fahlgren	Ledamot	2022
Erik Ekvall	Ledamot	2022
Jaqueline Gradin	Ledamot	2022
Oskar Vedung	Ledamot	2021
Cristina Niska Bachelet	Ledamot	Avliden

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klas Elmgren	Suppleant	2021
Moa Frykholm	Suppleant	2021
Ulf Hellström	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2021
Claes-Göran Swahn	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Michael Kjörling	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Roland Hult (sammankallande)	2021
Margareta Kaarme	2021
Sven-Erik Tille	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret 2020 genomfört en elentreprenad som omfattade föreningens gemensamhetsytor (nya elmätare och ny elservice, elstammar och byte av armaturer i trapphus, källare och vind). Entreprenaden har genomförts av Jöta El AB och densamma avslutades under hösten 2020. Föreningen har i samband med entreprenaden ansökt om investeringsbidrag hos Naturvårdsverket för två stycken elbils laddare som nu installerats, till förmån för föreningens boende. Bidraget uppgick till 29 581 kr och utbetalning skedde under 2021.

Totalkostnaden för elrenoveringen 2019-2021 uppgick till 3 mkr varav ca 1 mkr aktiverats och resterande del har huvudsakligen bokförts under årets underhåll.

Föreningen antog nya stadgar under 2020 i linje med rekommendation från extern revisor.

Föreningen är momsregistrerad för den del av verksamheten som avser köp och försäljning av el till föreningens medlemmar. Nettoeffekten av momsredovisningen innebär för föreningen att erhållen moms redovisas vidare.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 179 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 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 2020 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 220	5 208	5 102	4 888	4 754
Resultat efter finansiella poster	-1 466	-673	-699	-1 750	-257
Balansomslutning	25 876	26 758	27 638	28 959	27 931
Soliditet %	3	9	11	13	19
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	16	107	125	143	120
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	91	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	483	483	473	459	446
Lån, kr/m²	2 358	2 273	2 482	2 553	2 234

**Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.*

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.

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 333 232	1 176 963	481 263	-672 725
Disposition enl. årsstämmobeslut			-672 725	672 725
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut		744 405	-744 405	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut		-925 729	925 729	
Reservering underhållsfond		1 006 000	-1 006 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 001 639	2 001 639	
Årets resultat				-1 466 138
Vid årets slut	**1 333 232**	**0**	**985 501**	**-1 466 138**

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Tidigare år har stämman fattat beslut kring avsättning och ianspråktagande av underhållsfond, men enligt de nya stadgarna ska avsättning ske med det belopp som anges i föreningens underhållsplan.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 138
Årets resultat	-1 466 138
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 006 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 001 639
Summa	**-480 636**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 480 636**

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

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 220 142	5 208 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 316	143 681
Summa rörelseintäkter		**5 286 459**	**5 352 079**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 202 031	-4 231 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 585	-296 569
Personalkostnader	Not 6	-181 307	-202 395
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-838 739	-980 336
Summa rörelsekostnader		**-6 459 661**	**-5 710 705**
Rörelseresultat		**-1 173 203**	**-358 626**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 481	2 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-294 416	-316 333
Summa finansiella poster		**-292 935**	**-314 098**
Resultat efter finansiella poster		**-1 466 138**	**-672 725**
Årets resultat		**-1 466 138**	**-672 725**

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 790 603	24 592 118
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	738 664	12 840
Summa materiella anläggningstillgångar		**24 529 267**	**24 604 958**
Summa anläggningstillgångar		**24 529 267**	**24 604 958**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	454	-290
Övriga fordringar	Not 11	31 660	31 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	194 271	246 161
Summa kortfristiga fordringar		**226 385**	**277 531**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 120 250	1 875 998
Summa kassa och bank		**1 120 250**	**1 875 998**
Summa omsättningstillgångar		**1 346 635**	**2 153 530**
Summa tillgångar		**25 875 902**	**26 758 488**

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 333 232	1 333 232
Fond för yttre underhåll		0	1 176 963
Summa bundet eget kapital		**1 333 232**	**2 510 195**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		985 501	481 263
Årets resultat		-1 466 138	-672 725
Summa fritt eget kapital		**-480 636**	**-191 462**
Summa eget kapital		**852 596**	**2 318 733**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 549 875	22 425 875
Summa långfristiga skulder		**16 549 875**	**22 425 875**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 345 750	599 500
Leverantörsskulder		324 540	403 659
Skatteskulder		24 245	16 675
Övriga skulder	Not 15	72 314	84 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	706 582	909 554
Summa kortfristiga skulder		**8 473 431**	**2 013 880**
Summa eget kapital och skulder		**25 875 902**	**26 758 488**

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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
IMD, elbilsladdare och elrenovering	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 443 012	4 443 012
Hyror, lokaler	185 883	184 140
Hyror, garage	227 532	228 122
Hyror, p-platser	84 300	77 790
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 928	-1 830
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	-590
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 152	-8 370
Rabatter	-8 352	-8 352
Elavgifter	300 847	294 475
Summa nettoomsättning	**5 220 142**	**5 208 397**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	31 396	30 604
Fakturerade kostnader	720	900
Övriga sidointäkter	1 980	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Övriga rörelseintäkter	32 226	23 353
Försäkringsersättningar	0	88 830
Summa övriga rörelseintäkter	**66 316**	**143 681**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 024 979	-925 729
Reparationer	-305 856	-483 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 214	-183 182
Försäkringspremier	-129 509	-114 108
Kabel- och digital-TV	-185 431	-180 937
Pcb/Radonsanering	-14 863	-3 730
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 183	-17 787
Serviceavtal	-42 205	-2 812
Obligatoriska besiktningar	-18 755	-36 831
Snö- och halkbekämpning	-3 804	-31 011
Statuskontroll	-11 250	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-17 490
Förbrukningsinventarier	-14 242	-65 609
Vatten[1]	-312 841	-245 206
Fastighetsel	-358 852	-383 640
Uppvärmning	-1 072 666	-1 096 446
Sophantering och återvinning	-149 656	-146 694
Förvaltningsarvode drift	-360 724	-296 360
Summa driftskostnader	**-5 202 031**	**-4 231 404**

[1] Kostnadsökning pga. ny VA-taxa i Uppsala kommun

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-135 101	-122 047
Lokalkostnader	0	-1 000
IT-kostnader	-13 386	-5 063
Arvode, yrkesrevisorer	-19 571	-21 375
Övriga förvaltningskostnader	-27 299	-7 525
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 221	-20 223
Representation	-3 294	-11 677
Kontorsmateriel	-817	-5 920
Telefon och porto	-5 191	-4 273
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Köpta tjänster	-1 356	-2 711
Konsultarvoden	0	-88 774
Bankkostnader	-5 850	-5 982
Övriga externa kostnader	-3 450	0
Summa övriga externa kostnader	**-237 585**	**-296 569**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-89 500	-65 000
Sammanträdesarvoden	-30 500	-45 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 440	-56 800
Sociala kostnader	-38 867	-35 595
Summa personalkostnader	**-181 307**	**-202 395**

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-172 401
Avskrivning Markanläggningar	-15 000	-15 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-786 515	-786 515
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 420	-6 420
Avskrivning Installationer	-30 803	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-838 739**	**-980 336**

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 730 600	5 730 600
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	33 768 989	33 768 989
Markanläggning	300 000	300 000
	41 310 589	**41 310 589**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**41 310 589**	**41 310 589**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 730 600	-5 558 199
Tillkommande utgifter	-10 882 870	-10 096 355
Markanläggningar	-105 000	-90 000
	-16 718 470	**-15 744 554**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-172 401
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-786 515	-786 515
Årets avskrivning markanläggningar	-15 000	-15 000
	-801 515	**-973 916**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-17 519 985**	**-16 718 470**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**23 790 603**	**24 592 118**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	1 511 000	1 511 000
Tillkommande utgifter	22 099 603	22 886 118
Markanläggningar	180 000	195 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	161 000 000	161 000 000
Lokaler	2 345 000	2 345 000
Totalt taxeringsvärde	**163 345 000**	**163 345 000**
varav byggnader	*84 830 000*	*84 830 000*
varav mark	*78 515 000*	*78 515 000*

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	286 180	286 180
	286 180	**286 180**
Årets anskaffningar		
Installationer	763 047	0
	763 047	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 049 227**	**286 180**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-273 340	-266 920
	-273 340	**-266 920**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 420	-6 420
Installationer	-30 803	0
	-37 223	**-6 420**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-279 760	-273 340
Installationer	-30 803	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-310 563**	**-273 340**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**738 664**	**12 840**
Varav		
Inventarier och verktyg	6 420	12 840
Installationer	732 244	0

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	454	-290
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**454**	**-290**

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	31 660	31 660
Summa övriga fordringar	**31 660**	**31 660**

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	136 628	129 509
Förutbetalda driftkostnader	1 855	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 394	46 357
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	340
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 394	69 955
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**194 271**	**246 161**

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	307 796	704 534
Transaktionskonto	812 454	1 171 464
Summa kassa och bank	**1 120 250**	**1 875 998**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	23 895 625	23 025 375
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-344 500	-599 500
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 001 250	-
Långfristig skuld vid årets slut	**16 549 875**	**22 425 875**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,24%	2020-02-25	4 346 250,00	-4 346 250,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,41%	2021-02-11	1 939 375,00	0,00	100 625,00	1 838 750,00
SWEDBANK	1,43%	2021-02-25	5 346 875,00	0,00	184 375,00	5 162 500,00
NORDEA	1,20%	2022-05-11	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
SWEDBANK	1,32%	2024-01-25	3 561 875,00	0,00	102 500,00	3 459 375,00
NORDEA	1,00%	2024-11-20	4 331 000,00	0,00	122 000,00	4 209 000,00
SEB	0,85%	2025-02-28	0,00	5 846 000,00	120 000,00	5 726 000,00
Summa			**23 025 375,00**	**1 499 750,00**	**629 500,00**	**23 895 625,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 344 500 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	-5 737	0
Skuld sociala avgifter och skatter	78 031	84 492
Clearing	20	0
Summa övriga skulder	**72 314**	**84 492**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 900	45 870
Upplupna driftskostnader	25 352	22 290
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 446	225 000
Upplupna elkostnader	47 315	41 825
Upplupna värmekostnader	140 833	143 447
Upplupna kostnader för renhållning	2 870	2 168
Upplupna revisionsarvoden	13 000	19 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 412	11 482
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	404 455	397 972
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**706 582**	**909 554**

Not 17 Ställda säkerheter	**2020-12-31**	**2019-12-31**
Fastighetsinteckningar	25 096 000	24 569 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har efter verksamhetsårets utgång omförhandlat villkoren för de två lån som villkorsändras i februari. De två lånen har slagits samman till ett lån med en ränta på 0,78%. Lånet är bundet t.o.m. 2026-02-28.

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Annika Hellström

Johanna Dalman

Margaretha Holdar Fahlgren

Erik Ekvall

Jaqueline Gradin

Oskar Vedung

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Sara Andersson, Deloitte AB
Auktoriserad revisor

Claes-Göran Swahn
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS

Verifikat

Transaktion 09222115557446988787

Dokument

Brf Granegården, Årsredovisning 2020
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2021-05-18 09:55:48 CEST (+0200) av Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-05-24 08:35:12 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Margaretha Fahlgren (MF)
BRF Granegården (Ledamot)
margaretha.fahlgren@littvet.uu.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Margaretha Holdar Fahlgren"
Signerade 2021-05-19 20:29:44 CEST (+0200)

Oskar Vedung (OV)
BRF Granegården (Ledamot)
oskar.vedung@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSKAR VEDUNG"
Signerade 2021-05-19 19:30:33 CEST (+0200)

Johanna Dalman (JD)
BRF Granegården (Ledamot)
jdalman@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Britta Maria Dalman"
Signerade 2021-05-18 10:36:41 CEST (+0200)

Jaqueline Gradin (JG)
BRF Granegården (Ledamot)
Jaqueline.gradin@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jaqueline Mary Anna Gradin"
Signerade 2021-05-19 19:30:54 CEST (+0200)

Erik Ekvall (EE)

Sara Andersson (SA)

Verifikat

Transaktion 09222115557446988787

BRF Granegården (Ledamot) *Erik.ekvall0@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK EKVALL"* *Signerade 2021-05-18 20:06:40 CEST (+0200)*	BRF Granegården (Auktoriserad revisor, Deloitte AB) *saandersson@deloitte.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara Maria Kristina Andersson"* *Signerade 2021-05-24 08:35:12 CEST (+0200)*
Annika Hellström (AH) BRF Granegården (Ordförande) *annika.hellstrom@swedbank.se* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA ONSTEN HELLSTRÖM"* *Signerade 2021-05-19 19:31:55 CEST (+0200)*	Claes-Göran Swahn (CS) BRF Granegården (Förtroendevald revisor) *cgswahn@gmail.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAES-GÖRAN SVAHN"* *Signerade 2021-05-18 11:50:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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,

Penneo dokumentnyckel: CGNOO-N5YUO-NU3KF-GIQOH-P0O0A-QBH8N

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 2020-01-01 - 2020-12-31 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 2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: CGNOO-N5YUO-NU3KF-GIQOH-P0O0A-QBH8N

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sara Maria Kristina Andersson
Undertecknare
Serienummer: 19790416xxxx
IP: 81.216.xxx.xxx
2021-05-24 06:36:34Z

BankID

Penneo dokumentnyckel: CGNOO-N5YUO-NU3KF-GIQOH-P0O0A-QBH8N

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har som förtroendevald revisor i bostadsrättsföreningen Granegården granskat styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2020.

Åtgärderna gällande årsredovisningen har inneburit en genomgång av förvaltningsberättelsen och av resultat- och balansräkningens siffersammanställningar med tillhörande notapparat. Siffergranskningens mål har varit att bedöma skäligheten i absoluta beloppsstorlekar för olika ändamål, att jämföra beloppen med 2019 års siffror och att bedöma det rimliga i förekommande avvikelser. Resultatrapportens konton, poster och fakturor har granskats stickprovsvis.

Årets resultaträkning visar på ett icke obetydligt underskott. Det kan förklaras av en planerad, omfattande och i förvaltningsberättelsen beskriven elrenovering.

Relationen mellan långfristiga och kortfristiga skulder i balansräkningen har ändrats från och med 2020 som följd av att nya redovisningsprinciper tillämpas. Ändringen påverkar således inte föreningens mycket förmånliga lånevillkor.

Styrelsen har under året låtit upprätta en underhållsplan på såväl kort som lång sikt för föreningens fastigheter.

Protokollen är väl förda. Styrelsen har fattat beslut om att inom sig fördela funktioner och befogenheter av formell och ekonomisk art samt om uppgifter av praktisk innebörd. Till respektive protokoll är fogad en så kallad aktionslogg. Denna gör att uppföljning av ärenden från och med beslut till och med verkställighet vinner i säkerhet.

Sammanfattningsvis har min granskning 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 2020

Uppsala den 18/5 2021

Claes-Göran Swahn
Förtroendevald revisor
s

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

Transaktion 09222115557446988787 Signerat MF, OV, JD, JG, EE, SA, AH, CS