
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Granegården
Org nr: 717600-0680





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granegården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 m ²
Total bostadsarea	9 203 m ²
Total lokalarea	929 m ²

Årets taxeringsvärde	212 564 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 345 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hair City (Frisör)	56	2023-10-31
Uppsala IF O-sektionen (Lager)	7	2023-12-31
Tilles Service (Lager)	57	2024-12-31
Ljudverket KB (Lager)	56	2024-12-31
Marie-Louise Sundqvist (Keramiker)	65	2025-09-30

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 119 tkr och planerat underhåll för 640 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 fjärrvärmepårlare	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
Målning källargångar	2020
Målning trapphus	2021
Ventilbyte	2021
Behandling entrépartier	2021



Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Stamspolning/Underhållspolning	226 246
Ventilbyte/Värmesystem	390 878
Ventilationsrengöring	23 369

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	2023
Erik Ekvall	Ledamot	2024
Johanna Dalman	Ledamot	2024
Ulf Hellström	Ledamot	2023
Fredrik Karlsson	Ledamot	2024
Björn Blomkvist	Ledamot	2023
Robert Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Ekwurtzel Johansson	Suppleant	2023
Klas Elmgren	Suppleant	2023
Martin Lundberg	Suppleant	2023
Tina Sandström	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Extern revisor	2023
Claes-Göran Swahn	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Kjörling	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Strand (sammankallande)	2024
Oskar Vedung	2024
Synnöve Prage	2024
Eduardo Bachelet Pizarro	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret 2022 fortsatt att systematiskt utföra underhåll på fastigheten.

Den under förra året påbörjade entreprenaden för att uppgradera och säkerställa värmen i fastigheten har i år fortsatt. Nya och förbättrade installationer i undercentralen har skett. Arbetet med energiförbättringar sker kontinuerligt.

Ytterligare underhåll av större omfattning har varit stamspolning och obligatorisk ventilationskontroll.

Föreningen har även utfört en besiktning av skyddsrummen med anledning av det förhöjda beredskapsläge som uppstod under sommaren/hösten 2022.

En ny torktumlare med värmeåtervinning har inköpts till tvättstugan på Geijersgatan.

Föreningen har under året handlat upp nya entreprenörer avs. städ och teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 492 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 263	5 201	5 220	5 208	5 102
Resultat efter finansiella poster	-187	-1 240	-1 466	-673	-699
Balansomslutning	24 624	25 200	25 876	26 758	27 638
Soliditet %	-2	-2	3	9	11
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	74	27	16	107	125
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	98	100	91	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	492	483	483	483	473
Lån, kr/m ²	2 346	2 403	2 358	2 273	2 482

*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 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

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 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	0	-480 636	-1 240 040
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 240 040	1 240 040
Reservering underhållsfond		1 006 000	-1 006 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-640 493	640 493	
Årets resultat				-186 553
Vid årets slut	1 333 232	365 507	-2 086 184	-186 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 720 677
Årets resultat	-186 553
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 006 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	640 493
Summa	-2 272 737

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 272 737

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 263 418	5 201 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 744	33 098
Summa rörelseintäkter		5 326 162	5 234 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 923 180	-4 883 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 616	-263 437
Personalkostnader	Not 6	-179 001	-190 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-876 209	-881 775
Summa rörelsekostnader		-5 247 006	-6 218 966
Rörelseresultat		79 156	-984 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 305	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 015	-255 808
Summa finansiella poster		-265 709	-255 503
Resultat efter finansiella poster		-186 553	-1 240 040
Årets resultat		-186 553	-1 240 040



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 187 573	22 989 088
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	634 974	628 823
Summa materiella anläggningstillgångar		22 822 547	23 617 911
Summa anläggningstillgångar		22 822 547	23 617 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		578	1 800
Övriga fordringar	Not 10	31 411	30 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	296 319	200 861
Summa kortfristiga fordringar		328 308	232 783
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 473 459	1 349 780
Summa kassa och bank		1 473 459	1 349 780
Summa omsättningstillgångar		1 801 767	1 582 562
Summa tillgångar		24 624 314	25 200 473



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 333 232	1 333 232
Fond för yttre underhåll		365 507	0
Summa bundet eget kapital		1 698 739	1 333 232
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 086 184	-480 636
Årets resultat		-186 553	-1 240 040
Summa fritt eget kapital		-2 272 737	-1 720 677
Summa eget kapital		-573 998	-387 445
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 757 875	19 707 375
Summa långfristiga skulder		22 757 875	19 707 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 014 500	4 644 500
Leverantörsskulder		438 647	344 305
Skatteskulder		15 022	15 563
Övriga skulder	Not 14	51 784	77 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	920 484	798 671
Summa kortfristiga skulder		2 440 437	5 880 543
Summa eget kapital och skulder		24 624 314	25 200 473

