

2020
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Granen



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad. Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Härmed kallas medlemmarna i **Brf Granen** till ordinarie föreningsstämma.

SÖNDAG den 25 april 2021 kl. 15.00

PLATS: Utomhus på gården

D A G O R D N I N G

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordning
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

STYRELSEN BRF GRANEN

Bostadsrättsförening Granen
Org nr 717600-3361

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

MS
AES
ZS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Granen (717600-3361) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastighet Kåbo 47:3 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-15.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-26. Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Staffan Linder	Ordförande	
Anthony Österdahl	Vice ordförande	
Malin Eriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Carl Johan Gardell	Suppleant	
Lars Reimers	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Tomas Ericson, Borev Revisionbyrå AB.
I valberedningen ingår Staffan Linder.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
PD Miljövårdsservice AB	Fastighetsskötsel, trädgård och städning

AB ME
38
Z

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 65 394 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 671 484 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 87 339 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 150 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 87 339 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll utförts enligt nedan.

- Spolning av stammar.
- OVK och radonmätning samt energideklaration.
- Målning av balkongfönster på Banérgatan samt räcke till källaren.
- Ommålning av metallplåt på ovansidan av samtliga entreer.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2020-11-04. Denna besiktning kompletterades även med en brandsyn.

1946	Fastigheten uppfördes
1998/99	Stamrenovering samt installation av fjärrvärme
2000	Fönsterbyte syd- och västra sidan
2003	Balkongrenovering
2005	Gårds- och markanläggning
2010/11	ICA-hörnans fasad och grund renoveras
2013	Sopsorteringshus uppfördes
2014	Renovering källaren ICA-hörnan
2014	Ommålning garage
2015	Omläggning av alla tak
2016	Belysning trapphus och gård, tvätt- och torkmaskin Banérgatan
2018	Fönsterrenovering på norr- och östsidan
2018	Byte av belysning till Led lampor i källare, tvätt, torkrum samt utebelysning
2018	Trädvård genomförd samt nedtagning av två träd
2019	Renovering av staket vid ICA Hörnan samt renovering av trappan på baksidan av Artillerigatanhuset inklusive räcket.
2020	LED-belysning till samtliga källargångar. Korridorer redan utbytta 2018.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 675 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 (57).

Under året har 7 (3) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kåbo 74:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 35 637 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 817 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1946.

Under 2018 har en 3 rok och en 1 rok gjorts om och registrerats om till två 2 rok.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	10 st
med sammanlagd yta av 1 830 kvm	2 rok	14 st
	3 rok	5 st
	4 rok	<u>7 st</u>
Summa bostadslägenheter		36 st

Lokaler med bostadsrätt	1 st
Lokaler och förråd	2 st
Garage	9 st
P-plats	2 st
P-plats med motorvärmare	14 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige försäkring.

ABO ME
ER

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	675	675	675	675
Låneskuld kr/kvm	2 879	2 957	3 131	3 209
Likvida medel	2 434	2 165	2 124	2 425
Kassalikviditet i %	505,7	433,4	439,7	842,5
Soliditet i %	-7,0	-7,8	-7,8	-0,2
Överskott för underhåll kr/kvm	239	258	275	295
Nettoomsättning	1 721	1 726	1 710	1 707
Resultat efter finansiella poster	65	28	-546	289
Årets resultat	65	28	-546	289
Eget kapital	-470	-536	-564	-18
varav underhållsfond	0	0	450	300
Utfört underhåll	87	172	786	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. I beräkningen beaktas endast nästa års amorteringar som kortfristiga låneskulder för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

MS
8
Z

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	201 000	-	-764 920	28 042	-535 878
Avsättning till fond för yttre underhåll		150 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-150 000			
Balanseras i ny räkning			28 042	-28 042	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				65 394	65 394
Belopp vid årets utgång	201 000	0	-736 878	65 394	-470 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-736 878
Årets resultat	65 394

Att disponera -671 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	150 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-87 339
Balanserat resultat	-734 145

Summa -671 484

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

1985 MRS
8
2

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 720 780	1 725 575
Övriga rörelseintäkter		0	175 918
Summa rörelseintäkter		1 720 780	1 901 493
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 068 989	-1 300 633
Övriga externa kostnader	4	-14 773	-13 855
Personalkostnader och arvoden	5	-52 182	-49 765
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 107	-421 107
Summa rörelsekostnader		-1 557 051	-1 785 360
Rörelseresultat		163 729	116 133
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 231	1 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 566	-90 013
Summa finansiella poster		-98 335	-88 091
Resultat efter finansiella poster		65 394	28 042
Resultat före skatt		65 394	28 042
Årets resultat		65 394	28 042

AS ME
82
Z

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 208 569	4 616 153
Inventarier, verktyg och installationer	8	54 090	67 613
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 262 659</u>	<u>4 683 766</u>
Summa anläggningstillgångar		4 262 659	4 683 766
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Övriga lagertillgångar		15 377	15 377
Summa varulager		<u>15 377</u>	<u>15 377</u>
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 146	1 998
Övriga fordringar	9	2 420 428	2 150 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 253	24 216
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 458 827</u>	<u>2 176 935</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	14 040	14 083
Summa kassa och bank		<u>14 040</u>	<u>14 083</u>
Summa omsättningstillgångar		2 488 244	2 206 395
SUMMA TILLGÅNGAR		6 750 903	6 890 161

DEC 2020
ME
E
Z

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 000	201 000
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa bundet eget kapital		201 000	201 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-736 878	-764 920
Årets resultat		65 394	28 042
Summa ansamlad förlust		-671 484	-736 878
Summa eget kapital		-470 484	-535 878
 Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	6 917 502
Summa långfristiga skulder		0	6 917 502
 Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 917 502	187 480
Leverantörsskulder		80 315	71 405
Skatteskulder		19 346	14 728
Övriga skulder	13	14 348	2 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	189 876	232 476
Summa kortfristiga skulder		7 221 387	508 537
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 750 903	6 890 161

ABO ME
8
2

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	65 394	28 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	421 107	421 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	486 501	449 149
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-12 183	-6 095
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-17 171	17 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	457 147	460 421
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-187 480	-419 480
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-187 480	-419 480
Årets kassaflöde	269 667	40 941
Likvida medel vid årets början	2 164 777	2 123 836
Likvida medel vid årets slut	2 434 444	2 164 777

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

ABG ME
S
Z

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan varav det återstår 12 år. Markanläggningar (2007) och soprum (2013) skrivs av på 20 år. Tvättmaskiner (2015) skrivs av på 10 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 234 944	1 234 944
Årsavgifter lokaler	239 112	239 112
Hysesintäkter lokaler	142 816	140 596
Hysesintäkter garage	50 250	47 200
Hysesintäkter p-platser	48 150	49 200
Övriga intäkter	5 508	14 523
Summa nettoomsättning	1 720 780	1 725 575

8
ME
BES
X

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	124 212	121 536
Serviceavtal	2 680	1 616
Entreprenadstäd	63 873	38 427
Besiktningsskostnader	34 063	0
Snörenhållning	0	10 725
Förbrukningsmaterial	3 845	2 243
Reparationer	57 424	267 240
Elavgifter	64 669	70 583
Uppvärmning	298 769	315 769
Vatten och avlopp	88 224	54 887
Sophämtning	34 303	33 825
Fastighetsförsäkringar	24 715	19 635
Kabel-TV, bredband m.m	56 445	55 084
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	87 814	85 942
Administrativ förvaltning enligt avtal	36 996	36 996
Övriga externa tjänster, drift	1 994	0
Studie- och fritidsverksamhet	924	2 230
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 130
Övriga driftskostnader	700	7 115
Summa driftkostnader	981 650	1 128 983
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	46 250	0
Planerat underhåll mark	41 089	0
Planerat underhåll källare	0	171 650
Summa underhållskostnader	87 339	171 650
Summa fastighets- och driftkostnader	1 068 989	1 300 633

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Inkasso	717	199
Revisionsarvode extern revisor	14 056	13 656
Summa övriga externa kostnader	14 773	13 855

MS
RGR

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	41 000	38 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 182	11 265
Summa personalkostnader och arvoden	<u>52 182</u>	<u>49 765</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 231	1 922
Övriga finansiella kostnader	-43	0
Räntekostnader	-100 523	-90 013
Summa finansiella poster	<u>-98 335</u>	<u>-88 091</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	10 674 550	10 674 550
Ingående avskrivning på byggnader	-6 791 785	-6 492 515
Årets avskrivningar, byggnader	-299 270	-299 270
Bokförda värden byggnader	<u>3 583 495</u>	<u>3 882 765</u>
Mark	83 500	83 500
Markanläggningar	2 166 277	2 166 277
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-1 516 389	-1 408 075
Årets avskrivning markanläggningar	-108 314	-108 314
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>4 208 569</u>	<u>4 616 153</u>
Taxeringsvärde byggnad	17 817 000	17 817 000
Taxeringsvärde mark	17 820 000	17 820 000

AS
DME

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	135 228	135 228
Ingående avskrivningar på inventarier	-67 615	-54 092
Årets avskrivning på inventarier	-13 523	-13 523
Utgående redovisat värde	54 090	67 613

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 420 404	2 150 694
Skattekonto	24	27
Summa övriga fordringar	2 420 428	2 150 721

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	7 961	4 529
Sophämningskostnader	2 606	1 645
Försäkringspremier	4 157	3 931
Kabel-TV avgifter m.m.	14 299	14 111
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 230	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	34 253	24 216

Not 11 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handelsbanken	14 040	14 083
Summa kassa och bank	14 040	14 083

8
AES ME
8

2020-12-31	2019-12-31
------------	------------

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	5 980 102
--	-----------

2020-01-01	2019-01-01
-2020-12-31	-2019-12-31

Övriga kortfristiga skulder	14 348	2 448
Summa övriga skulder	14 348	2 448

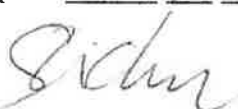
ASR Mre

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode revision	13 856	13 656
Elavgifter	5 703	6 219
Uppvärmningskostnader	40 185	41 336
Förutbetalda hyror och avgifter	125 561	162 341
Upplupna räntekostnader	4 571	8 924
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	189 876	232 476

Handwritten signature and initials
RE MC

Uppsala 2021-03-19


Staffan Linder


Anthony Österdahl


Malin Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-08-70.


Tomas Ericson, auktoriserad revisor
Borev Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen, org.nr 717600-3361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granen för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 30 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

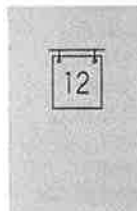
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen 2020

Brf Granen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 239 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 Skuldsättning 2879 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 Räntekänslighet 5,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 Energikostnad 188 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Arsavgift 675 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se