

Årsredovisning 2019/2020

BRF GRADSKIVAN
717600-0656

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1962-11-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sala Backe 12:2 på adressen Johannesbäcksgatan 88 D i Uppsala. Föreningen har 93 bostadsrätter om totalt 5 823 kvm och 5 lokaler om 162 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Styrelsens sammansättning

Kent Derblom	Ordförande
Catarina Derblom	Suppleant, Vicevärd
Markus Miljand	Ledamot
Jonas Gustavsson	Ledamot
Henrik Lundqvist	Ledamot
Alexandra Braf	Ledamot
Snjezana Pocrnja	Suppleant

Valberedning

Linda Claesson och Ingrid Miljand.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av minst 2 ledamöter

Revisorer

Mattias Karhunen	Revisor
Per Hull	Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-27.

Utförda historiska underhåll

2008	Renovering balkonger
2010	Stambyte
2010	El
2012	Nya utvändiga källardörrar
2012	Målning garageportar
2014	Fönsterbyte
2016	Byte källardörrar i trapphus
2016	Byte av växter i rabatter
2019	Byte Entrédörrar med kods-system
2019	Byte av tak
	Uppdaterat brandsäkerhet
2019	Byte nyckelsystem
	Byte till LED-Lampor

Planerade underhåll

2020	Uppdatera Undercentralen
2020	Iordningställande av bastu/träningslokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån på 10.000.000:- till lägre ränta.

Förändringar i avtal

Påbörjat uppdatering av avtal med Boservice gällande Teknisk förvaltning och Fastighetsförvaltning

Övriga uppgifter

Digitalisering av dokumentflöde i föreningen gällande ekonomisk förvaltning

Uppdatering av hemsida

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 095 332	4 094 268	3 786 411	4 102 056	4 085 373
Resultat efter fin. poster	245 972	-6 798 222	232 458	586 112	658 402
Soliditet, %	-17	-17	9	8	6
Yttre fond	189 924	752 190	540 679	229 168	217 657
Taxeringsvärde	63 308 000	63 308 000	50 066 000	50 066 000	50 066 000
Bostadsyta, kvm	5 823	5 823	5 823	5 823	5 823
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	641	641	587	641	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 008	5 071	4 091	4 137	4 195
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	1,30	1,24	1,66	2,15

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2019-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-06-30
Insatser	563 655	-	-	563 655
Upplåtelseavgifter	1 369 345	-	-	1 369 345
Fond, yttre underhåll	752 190	-	-562 266	189 924
Balanserat resultat	-402 724	-6 798 222	562 266	-6 638 680
Årets resultat	-6 798 222	6 798 222	245 972	245 972
Eget kapital	-4 515 756	0	245 972	-4 269 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 638 680
Årets resultat	<u>245 972</u>
Totalt	-6 392 708

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	189 924
Att från yttre fond i anspråk ta	-189 924
Balanseras i ny räkning	<u>-6 392 708</u>
	-6 392 708

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	3 729 648	3 729 648
Hysesintäkter	2	365 684	364 620
Övriga intäkter	3	55 591	5 797
Summa nettoomsättning		4 150 923	4 100 065
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	4	-354 146	-398 247
Reparation och underhåll	5-6	-655 777	-7 479 495
Taxebundna kostnader	7	-1 200 799	-1 273 797
Fastighetsförsäkring	8	-57 839	-55 558
Fastighetsskatt	8	-147 977	-143 141
Övriga driftskostnader	8	-61 052	-59 662
Styrelse- och revisionsarvoden	10	-96 600	-36 000
Övriga kostnader	8	-198 425	-289 916
Löner och övriga personalkostnader	10	-133 576	-181 370
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 906 191	-9 917 186
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-641 444	-635 415
Resultat före finansiella poster		603 288	-6 452 536
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	23
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	11	-357 316	-345 696
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-13
Summa resultat från finansiella investeringar		-357 316	-345 686
Resultat efter finansiella poster		245 972	-6 798 222
Årets resultat		245 972	-6 798 222

Balansräkning

	Not	2020-06-30	2019-06-30
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	20 700 999	21 299 019
Markanläggningar	13	174 374	188 906
Maskiner och inventarier	14	121 657	145 489
Summa materiella anläggningstillgångar		20 997 030	21 633 414
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	505 951	511 011
Summa finansiella anläggningstillgångar		505 951	511 011
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 029	366 609
Övriga fordringar	16	21 655	8 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	79 038	83 099
Summa kortfristiga fordringar		102 722	458 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 900 087	3 578 402
Summa kassa och bank		3 900 087	3 578 402
Summa tillgångar		25 505 789	26 181 069

Balansräkning

	Not	2020-06-30	2019-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		563 655	563 655
Fond för yttre underhåll		189 924	752 190
Upplåtelseavgifter		1 369 345	1 369 345
Summa bundet eget kapital		2 122 924	2 685 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 638 680	-402 724
Årets resultat		245 972	-6 798 222
Summa fritt eget kapital		-6 392 708	-7 200 946
Summa eget kapital		-4 269 784	-4 515 756
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	28 790 233	29 159 501
Summa långfristiga skulder		28 790 233	29 159 501
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		369 268	369 268
Leverantörsskulder		151 662	366 099
Skatteskulder		17 565	13 253
Övriga kortfristiga skulder		42 706	26 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	404 139	762 334
Summa kortfristiga skulder		985 340	1 537 323
Summa eget kapital och skulder		25 505 789	26 181 069

Kassaflödesanalys

	2019-07-01 - 2020-06-30	2018-07-01 - 2019-06-30
Likvida medel vid årets början	3 578 402	4 029 388
Resultat efter finansiella poster	245 972	-6 798 222
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	636 384	630 304
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	882 356	-6 167 918
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	355 520	-406 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-551 983	461 747
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	685 893	-6 113 003
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-36 944
Kassaflöde från investeringar	0	-36 944
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	-12 876
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	5 060	5 111
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-369 268	5 706 726
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-364 208	5 698 961
Årets kassaflöde	321 685	-450 986
Likvida medel vid årets slut	3 900 087	3 578 402

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Gradskivan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	3,33-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019/2020	2018/2019
Hysesintäkter bostäder	56 532	61 716
Hysesintäkter garage	8 644	1 198
Hysesintäkter p-plats	300 508	301 706
Årsavgifter bostäder	3 729 648	3 729 648
Summa	4 095 332	4 094 268

Not 3, Övriga intäkter	2019/2020	2018/2019
Andrahandsuthyrning	2 364	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	17 424	0
Pantförskrivningsavgift	7 673	0
Påminnelseavgift	0	540
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Överlåtelseavgift	15 183	0
Övriga fakturerade kostnader	3 720	0
Övriga intäkter	258	5 259
Övriga rörelseintäkter	8 970	0
Summa	55 591	5 797

Not 4, Fastighetsskötsel	2019/2020	2018/2019
Besiktning och service	71 337	339
Fastighetsskötsel	203 911	249 905
Snöskottning	1 250	22 720
Städning	72 943	72 722
Trädgårdsarbete	8 431	31 820
Övrigt	-3 726	20 741
Summa	354 146	398 247

Not 5, Reparationer	2019/2020	2018/2019
Reparationer	444 599	168 528
Summa	444 599	168 528

Not 6, Planerade underhåll	2019/2020	2018/2019
Låssystem	197 153	0
Undercentral	14 025	0
Takbyte	0	6 256 537
Byggledning Tak	0	27 282
Besiktning Tak	0	22 360
Entredörrsbyte	0	1 004 788
Summa	211 178	7 310 967

Not 7, Taxebundna kostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsel	150 857	146 761
Sophämtning	72 303	94 785
Uppvärmning	853 071	867 486
Vatten	124 568	164 766
Summa	1 200 799	1 273 797

Not 8, Övriga driftskostnader	2019/2020	2018/2019
Fastighetsförsäkringar	57 839	55 558
Fastighetsskatt	147 977	143 141
Kabel-TV	61 052	59 662
Summa	266 868	258 361

Not 9, Övriga externa kostnader	2019/2020	2018/2019
Arvode ekonomisk förvaltning	110 162	108 906
Avg juridiska åtgärder	30 853	29 219
Bankkostnader	4 228	97 823
Datakommunikation	450	0
Extradebitering förvaltn.	822	6 186
Förbrukningsinventarier	0	7 234
Förbrukningsmaterial	1 556	7 699
Hyra, lokal	400	400
Inkasso	30	64
Kontorsmtrl trycksaker	1 844	69
Medlems- & föreningsavg	7 430	0
Postbefordran	423	414
Serv.avg branschorg.	3 642	7 223
Styr.möte/stämma/städdag	25 205	10 388
Telekommunikation	8 990	7 728
Trivselåtgärder	120	0
Övriga externa kostnader	2 271	6 563
Summa	198 425	289 916

Not 10, Personalkostnader	2019/2020	2018/2019
Lagstadgade arb giv avg	49 376	51 620
Lön övrigt	-5 500	3 500
Löner till kollektivanst	14 700	0
Löner till tjänstemän	75 000	75 000
Revisionsarvoden	6 000	0
Styrelsearvode	0	51 250
Styrelsearvoden	90 600	36 000
Summa	230 176	217 370

Not 11, Räntekostnader	2019/2020	2018/2019
Dröjsmålsränta	0	13
Låneräntor	357 316	345 696
Summa	357 316	345 709

Not 12, Byggnad och mark	2020-06-30	2019-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 594 948	29 594 948
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 594 948	29 594 948
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 295 930	-7 697 806
Årets avskrivning	-598 020	-598 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 893 950	-8 295 930
Utgående restvärde enligt plan	20 700 999	21 299 019
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 091 059</i>	<i>1 091 059</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 508 000	44 508 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	18 800 000
Summa	63 308 000	63 308 000

Not 13, Markanläggningar	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	290 625	290 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	290 625	290 625
Ingående ackumulerad avskrivning	-101 719	-87 187
Årets avskrivning	-14 532	-14 531
Utgående ackumulerad avskrivning	-116 251	-101 719
Utgående restvärde enligt plan	<u>174 374</u>	<u>188 906</u>
Not 14, Maskiner och inventarier	2020-06-30	2019-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	508 615	471 671
Inköp	0	36 944
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	508 615	508 615
Ingående ackumulerad avskrivning	-363 126	-345 477
Avskrivningar	-23 832	-17 649
Utgående ackumulerad avskrivning	-386 958	-363 126
Utgående restvärde enligt plan	<u>121 657</u>	<u>145 489</u>
Not 15, Långfristiga värdepappersinnehav	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	500 951	506 011
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Summa	505 951	511 011
Not 16, Övriga fordringar	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	21 655	8 534
Summa	21 655	8 534

Not 17, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Försäkringspremier	29 457	28 381
Förvaltning	27 875	27 206
Kabel-TV	15 446	15 080
Räntor	4 811	8 534
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 449	3 898
Summa	79 038	83 099

Not 18, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek	2025-03-30	1,08 %	5 973 177	6 034 917
Stadshypotek	2022-06-01	1,32 %	3 196 000	3 230 000
Stadshypotek	2021-06-30	1,06 %	5 965 602	6 029 578
Stadshypotek	2024-07-30	1,05 %	4 109 722	4 154 274
Stadshypotek	2023-12-30	1,46 %	5 820 000	5 940 000
Stadshypotek	2025-06-01	0,99 %	4 095 000	4 140 000
Summa			29 159 501	29 528 769

Varav amorteras inom 12 månader

369 268

Not 19, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-06-30	2019-06-30
Beräknat revisionsarvode	0	5 500
El	10 525	12 363
Förutbetalda avgifter/hyror	339 590	686 040
Sociala avgifter	0	1 728
Uppvärmning	33 332	35 520
Utgiftsräntor	19 072	19 683
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 620	1 500
Summa	404 139	762 334

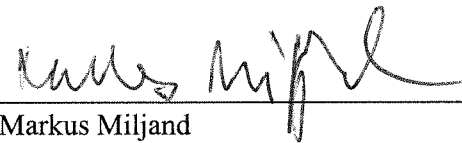
Not 20, Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Totalt uttagna pantbrev	29 756 000	29 756 000
Summa	29 756 000	29 756 000

Underskrifter


LIPPSALA, 2020 - 11 - 09
Ort och datum



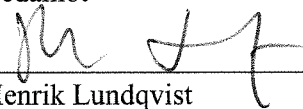
Kent Derblom
Ordförande




Markus Miljand
Ledamot



Jonas Gustavsson
Ledamot




Henrik Lundqvist
Ledamot




Alexandra Braf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 11 - 01



Mattias Karhunen
Revisor



Per Hull
Revisor

**Brf Gradskivans revisionsberättelse räkenskapsåret from. 2019-07-01 tom.
2020-06-30**

Undertecknade har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning. För fullgörande av uppdraget har vi tagit del av protokoll från föreningens årsstämma samt föreningens räkenskaper.

Vi har inte funnit några fel eller brister i föreningens årsredovisning.

Med stöd av ovanstående tillstyrker vi därför:

- Resultaträkningen och Balansräkningen fastställs.
- Resultaten behandlas i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid redovisningen omfattar.



Mattias Karhunen

Uppsala 2020- 11-01