



Årsredovisning 2019



Brf Murgrönan

Org nr 717600-2850

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Murgrönan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-24.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Sala Backe 23:2 i Uppsala kommun 1957.

Lägenhetsfördelning:

Föreningens fastighet består av 4 st flerbostadshus med totalt 110 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kokvrå
16 st 1 rum och kök
38 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
22 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 6 775 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 377 per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 245 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 645 000 kr och markvärde 21 600 000 kr. Värdeår är 1957.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

För fastighetsskötsel och lokalvård finns avtal med Sommarro Fastighetstjänst AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 oktober 1958.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 582 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 119 730 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av notbilagan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Ola Johansson Rune Ringom Mikael Hållkvist Anita Andersson Erik Jakubek
-----------	---

Suppleant	Gabriel Andersson
-----------	-------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Annika Andersson

Valberedning

Pontus Stendahl
Bhuiyan Shakil Ahmed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning av hela fastigheten har blivit utförd och dagvattenbrunnarna på gården blev grävda fram och inspekterade. Nya staket runt lekplatsen blev monterade och sophuset blev målat. Ytterdörrarna blev lackade och mangelrummet är iordningställt. Underhållsplanen för föreningen blev uppdaterad och föreningen har bytt försäkringsbolag till Moderna Försäkringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 152 (152) medlemmar. Under året har 11 (12) överlåtelser skett. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 148	4 157	4 153	4 152
Resultat efter finansiella poster	-148	361	207	293
Soliditet (%)	22	22	19	17

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre rep.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	609 600	86 838	1 870 751	568 276	360 947	3 496 412
Disposition av föregående års resultat:			119 730	241 217	-360 947	0
Årets resultat					-147 655	-147 655
Belopp vid årets utgång	609 600	86 838	1 990 481	809 493	-147 655	3 348 757

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	809 493
årets förlust	-147 655
	661 838

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	119 730
ianspråktagande fond för yttre underhåll	-420 956
i ny räkning överföres	963 064
	661 838

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 148 193	4 157 471
Övriga rörelseintäkter		11 911	1 980
Summa rörelseintäkter		4 160 104	4 159 451
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 957 400	-2 512 189
Övriga externa kostnader	4	-367 041	-310 767
Personalkostnader	5	-143 972	-146 460
Avskrivningar	6, 7, 8, 9	-693 871	-693 871
Summa rörelsekostnader		-4 162 284	-3 663 287
Rörelseresultat		-2 180	496 164
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 475	-135 217
Summa finansiella poster		-145 475	-135 217
Resultat efter finansiella poster		-147 655	360 947
Årets resultat		-147 655	360 947

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	12 118 580	12 795 475
Inventarier, verktyg och installationer	9	16 974	33 950
Summa materiella anläggningstillgångar		12 135 554	12 829 425
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	53 200	53 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 200	53 200
Summa anläggningstillgångar		12 188 754	12 882 625
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	2 949 098	2 385 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	230 644	246 921
Summa kortfristiga fordringar		3 179 742	2 632 184
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		163 027	163 027
Summa kassa och bank		163 027	163 027
Summa omsättningstillgångar		3 342 769	2 795 211
SUMMA TILLGÅNGAR		15 531 523	15 677 836

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		609 600	609 600
Reservfond		86 838	86 838
Fond för yttre underhåll		1 990 481	1 870 751
Summa bundet eget kapital		2 686 919	2 567 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		809 493	568 276
Årets resultat		-147 655	360 947
Summa fritt eget kapital		661 838	929 223
Summa eget kapital		3 348 757	3 496 412
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 996 074	11 244 995
Summa långfristiga skulder		10 996 074	11 244 995
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	245 396	235 840
Leverantörsskulder		410 105	185 932
Övriga skulder		38 558	40 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	492 633	474 253
Summa kortfristiga skulder		1 186 692	936 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 531 523	15 677 836

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-147 655

360 947

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

693 871

693 871

Förändring skatteskuld/fordran

-2 647

6 790

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

543 569

1 061 608

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

625

Förändring av kortfristiga fordringar

-13 678

23 729

Förändring av leverantörsskulder

224 173

-171 035

Förändring av kortfristiga skulder

16 535

-28 536

Kassaflöde från den löpande verksamheten

770 599

886 391

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-239 365

-705 941

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-239 365

-705 941

Årets kassaflöde

531 234

180 450

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 514 501

2 334 051

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

3 045 735

2 514 501

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar	10 år - 40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	3 940 716	3 940 836
Årsavgifter reducering	-8 808	0
P-plats och garage	216 285	216 635
	4 148 193	4 157 471

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	233 100	229 838
Städkostnader	126 347	124 579
Snöröjning/sandning	25 125	13 429
Trivselåtgärder	25 188	2 000
Serviceavtal	-8 592	4 465
Reparationer	196 358	117 607
Trädgård och utemiljö	8 957	9 064
Planerat underhåll	420 956	64 996
Fastighetsel	141 259	141 432
Uppvärmning	923 985	949 747
Vatten och avlopp	238 467	193 635
Avfallshantering	101 020	101 789
Försäkringskostnader	115 820	111 369
Bredband	400 951	400 952
Förbrukningsinventarier	763	34 585
Förbrukningsmaterial	7 697	12 701
	2 957 401	2 512 188

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	6 450	5 690
Fastighetsavgift	151 470	147 070
Datorkommunikation	11 252	11 252
Hemsida	751	628
Porto	6 874	6 876
Föreningsgemensamma kostnader	0	14 772
Revisionsarvode	3 200	4 200
Ekonomisk förvaltning	107 750	105 124
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	61 250	0
Gåvor	8 078	7 389
Övriga poster	7 966	5 766
	367 041	310 767

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	98 500	101 100
Arvode valberedning	2 000	0
Lön fastighetsskötare	12 000	12 000
Sociala avgifter	31 472	33 360
	143 972	146 460

Not 6 Byggnader och mark

Byggnaden är helt avskriven.

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	4 619 200	4 619 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 619 200	4 619 200
Ingående avskrivningar	-4 619 200	-4 619 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 619 200	-4 619 200
Redovisat värde mark	336 600	336 600
Utgående värde mark	336 600	336 600
Utgående redovisat värde	336 600	336 600

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	22 190 685	22 190 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 190 685	22 190 685
Ingående avskrivningar	-9 793 824	-9 127 266
Årets avskrivningar	-666 558	-666 558
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 460 382	-9 793 824
Utgående redovisat värde	11 730 303	12 396 861

Not 8 Markanläggning, parkering

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	206 732	206 732
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 732	206 732
Ingående avskrivningar	-144 718	-134 381
Årets avskrivningar	-10 337	-10 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 055	-144 718
Utgående redovisat värde	51 677	62 014

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	615 927	615 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 927	615 927
Ingående avskrivningar	-581 977	-565 001
Årets avskrivningar	-16 976	-16 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 953	-581 977
Utgående redovisat värde	16 974	33 950

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	53 200	53 200
	53 200	53 200

28 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	33 789	25 982
Skattefordran	2 647	7 807
Övriga fordringar	29 954	0
Avräkningskonto förvaltare	2 882 708	2 351 474
	2 949 098	2 385 263

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	103 051	69 638
Fastighetsskötsel och städ	29 954	29 954
Fastighetsförsäkring	65 034	115 820
Ekonomisk förvaltning	30 156	29 156
Avfallshantering	2 450	2 353
	230 645	246 921

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,36	2020-03-05	5 742 601	5 861 966
SBAB	1,31	2020-03-18	5 498 869	5 618 869
			11 241 470	11 480 835

Kortfristig del av långfristig skuld	245 396	235 840
--------------------------------------	---------	---------

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	7 825	11 324
Fastighetsel	24 081	27 053
Fjärrvärme	116 614	125 062
Förutbetalda avgifter och hyror	344 114	310 814
	492 634	474 253

Not 15 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	21 355 000	21 355 000
	21 355 000	21 355 000

Uppsala

Ola Johansson

Rune Ringom

Mikael Hållkvist

Anita Andersson

Erik Jakubek

Min revisionsberättelse har lämnats

Annika Andersson
Revisor