

Årsredovisning 2020

BRF GRIM

717600-0771



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GRIM

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

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 1941-10-04.

STADGAR

Föreningens stadgar har reviderats enligt beslut vid ordinarie årsstämma 2018-04-23 och extra föreningsstämma 2018-05-28. Bolagsverket har registrerat de nya stadgarna 2018-09-24.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 65:4 på adressen Luthagsesplanaden 17 i Uppsala. Föreningen har 33 bostadsrätter och 3 bostadsrättslokaler om totalt 3 175 kvm, samt 7 garageplatser.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lena Santesson Hultén	Ordförande
Claes Schönqvist	V. ordf/Vicevärd
Rose-Marie Lindgren	Sekreterare
Patrik Onsten	Ledamot/Vicevärd
Rolf Hallberg	Ledamot
Sanna Wadell	Suppleant
Karin Ahlblom	Suppleant

VALBEREDNING

Leif Lindström och Ingela Pousette.

FIRMATECKNING

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Andrew Blasco	Revisor
Mika Håll	Revisor
Jan Barkfeldt	Suppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2020-06-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen under hösten hållit flertalet träffar digitalt.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2004	Renovering och målning av utvändiga trädörrar och garagedörrar.
2004	Omfattande översyn av yttertaket
2005	Stamrenovering
2005	Målning av trapphus, källare
2005	Målning av hissorgarna
2007	Skorstenrenovering av öppna spisarnas pipor
2008	Hissrenovering: planerade bromsbyten och ett oplanerat maskinbyte
2009	Rengöring av ventilationskanaler (imkanaler) från badrum och kök
2010	Hissarna i 17A och 17B anpassades till EU standard
2015	Låsbyte, installation av kodlås
2016	Balkongrenovering
2016-17	Torkrumsrenovering
2017	Hissrenovering
2017	Övernattningsrum/Sammanträdesrum
2019	Återställande av entré till lokal 501
2019-2020	Renovering av samlingsledning för avlopp i källaren.
2020	Renovering fasad på gårdssidan och Börjegatan
2020	Renovering av garagedörrar

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Ta ner björken vid nedfarten till gården
2021	Renovering av golvet i källaren
2023-2025	Takrenovering.

Vid översyn av taket november 2020, framkom att det fortfarande är i bra skick. Styrelsen kommer i samband med den förestående takrenoveringen undersöka möjligheten att utvinna solenergi från taken, vi har enligt solenergikonsult gynnsamma lägen på taken åt söder och sydväst.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
El	Mälarenergi
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Hissar	Uppsala Hiss
Städ	Sinnesfrid
Brandskydd	Cupola
Avfall	Ragn-Sells
Avfall	Uppsala vatten och avfall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har låtit en arborist analysera björken vid nedfarten till gården och kommit fram till att vi ska ta ner den.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 530 521	1 504 713	1 458 445	1 452 062
Resultat efter fin. poster	-405 883	167 677	121 963	74 906
Soliditet, %	27	31	29	26
Yttre fond	1 763 214	1 412 463	1 233 922	986 320
Taxeringsvärde	52 297 000	52 297 000	40 701 000	40 701 000
Bostadsyta, kvm	2 800	2 800	2 800	2 800
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	431	426	411	411
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 176	1 247	1 309	1 390
Genomsnittlig skuldränta, %	1,50	1,43	1,17	1,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	196 400	-	-	196 400
Fond, yttre underhåll	1 412 463	-	350 751	1 763 214
Balanserat resultat	8 806	167 677	-350 751	-174 268
Årets resultat	167 677	-167 677	-405 883	-405 883
Eget kapital	1 785 345	0	-405 883	1 379 463

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-174 268
Årets resultat	-405 883
Totalt	-580 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	322 626
Att från yttre fond i anspråk ta	-616 825
Balanseras i ny räkning	-285 952
	-580 151

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 530 521	1 504 713
Rörelseintäkter		4 832	17 788
Summa rörelseintäkter		1 535 353	1 522 501
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 589 844	-1 003 787
Övriga externa kostnader	8	-72 511	-75 458
Personalkostnader	9	-32 109	-26 619
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 070	-197 616
Summa rörelsekostnader		-1 890 534	-1 303 480
RÖRELSERESULTAT		-355 181	219 021
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 702	-51 344
Summa finansiella poster		-50 702	-51 344
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-405 883	167 677
ÅRETS RESULTAT		-405 883	167 677

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 633 775	3 799 567
Maskiner och inventarier	11	31 166	61 445
Pågående projekt		0	493 268
Summa materiella anläggningstillgångar		3 664 941	4 354 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 664 941	4 354 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 250	28 700
Övriga fordringar		13	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 376	89 460
Summa kortfristiga fordringar		136 639	118 173
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 218 533	1 242 201
Summa kassa och bank		1 218 533	1 242 201
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 355 172	1 360 374
SUMMA TILLGÅNGAR		5 020 113	5 714 653

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 400	196 400
Fond för yttre underhåll		1 763 214	1 412 463
Summa bundet eget kapital		1 959 614	1 608 863
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-174 268	8 806
Årets resultat		-405 883	167 677
Summa fritt eget kapital		-580 151	176 483
SUMMA EGET KAPITAL		1 379 463	1 785 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 053 125	3 291 855
Summa långfristiga skulder		2 053 125	3 291 855
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 238 730	200 344
Leverantörsskulder		106 830	176 971
Skatteskulder		10 119	7 428
Övriga kortfristiga skulder		21 314	9 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	210 533	243 128
Summa kortfristiga skulder		1 587 526	637 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 020 113	5 714 653

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 242 201	1 398 951
Resultat efter finansiella poster	-405 883	167 677
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	196 070	197 616
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-209 812	365 293
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 466	25 723
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-88 313	117 720
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-316 591	508 736
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	493 268	-493 268
Kassaflöde från investeringar	493 268	-493 268
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 344	-172 219
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 344	-172 219
ÅRETS KASSAFLÖDE	-23 668	-156 751
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 218 533	1 242 201

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grim har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), 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	2-5 %
Maskiner och inventarier	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 kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkt, garage	30 416	28 609
Markhyra	15 750	15 750
Årsavgifter, bostäder	1 207 300	1 192 916
Årsavgifter, lokaler	242 004	239 124
Övriga intäkter	15 523	21 742
Övriga årsavgifter	24 360	24 360
Summa	1 535 353	1 522 501

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	22 408	29 255
Fastighetsskötsel	83 532	75 804
Snöskottning	0	6 044
Sotning	0	37 555
Städning	23 256	27 248
Summa	129 196	175 906

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	76 273	52 482
Summa	76 273	52 482

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Renovering fasad	149 523	0
Stamrenovering	467 302	0
Summa	616 825	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	33 251	37 030
Sophämtning	68 924	71 157
Uppvärmning	369 919	382 062
Vatten	104 953	97 917
Summa	577 047	588 166

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	69 435	68 862
Fastighetsskatt	80 127	78 411
Kabel-TV	40 941	39 960
Summa	190 503	187 233

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	2 558	12 038
Kameral förvaltning	47 832	46 684
Övriga förvaltningskostnader	22 121	16 736
Summa	72 511	75 458

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Revisionsarvoden	1 000	0
Sociala avgifter	4 609	3 619
Styrelsearvoden	16 500	12 500
Vicevärdsarvode	10 000	10 500
Summa	32 109	26 619

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 418 457	8 418 457
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 418 457	8 418 457
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 618 890	-4 453 098
Årets avskrivning	-165 792	-165 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 784 682	-4 618 890
Utgående restvärde enligt plan	3 633 775	3 799 567
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 192 000	27 192 000
Taxeringsvärde mark	25 105 000	25 105 000
Summa	52 297 000	52 297 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	532 810	532 810
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	532 810	532 810
Ingående ackumulerad avskrivning	-471 365	-439 541
Avskrivningar	-30 278	-31 824
Utgående ackumulerad avskrivning	-501 644	-471 365
Utgående restvärde enligt plan	31 166	61 445

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	60 247	57 385
Förvaltning	12 442	11 958
Kabel-TV	10 371	10 235
Räntor	219	2 961
Vatten	9 415	4 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 682	2 657
Summa	104 376	89 460

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-12-30	1,51 %	2 165 625	2 278 125
Stadshypotek	2021-12-01	1,18 %	424 058	504 058
Stadshypotek	2021-01-07	1,65 %	702 172	710 016
Summa			3 291 855	3 492 199
Varav kortfristig del			1 238 730	
-Varav amorteras inom 12 månader			200 344	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2 929	3 272
Förutbetalda avgifter/hyror	154 450	153 256
Uppvärmning	47 586	49 045
Utgiftsräntor	5 568	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	37 555
Summa	210 533	243 128

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 554 000	6 554 000
Summa	6 554 000	6 554 000

Underskrifter

U-a 8/4-21 - - -
Ort och datum

Lena Santesson Hultén

Lena Santesson Hultén
Ordförande

Claes Schönqvist

Claes Schönqvist
V. ordf

Rose-Marie Lindgren

Rose-Marie Lindgren
Sekreterare

Patrik Onsten

Patrik Onsten
Ledamot

Rolf Hallberg

Rolf Hallberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats - - -

Mika Håll

Mika Håll
Revisor

Andrew Blasco

Andrew Blasco
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för

BRF GRIM (org. nr. 717600-0771)

avseende verksamhetsår 2020

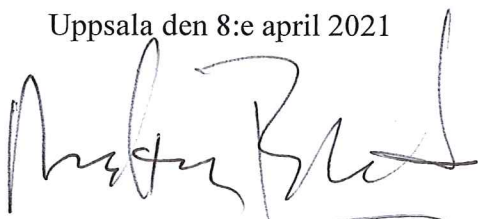
Undertecknade valdes av föreningen att granska Brf Grims räkenskaper för år 2020 och får härmed avge följande revisionsberättelse.

Vi har tagit del av styrelsens protokoll, sammanfattande verksamhetsdokument, verifikationer samt granskat upprättat bokslut av NABO.

Vi tillstyrker att resultat och balansräkningen fastställs samt att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Revisionen har inte föranlett någon anmärkning eller erinran. Vi föreslår därför att föreningsstämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattat.

Uppsala den 8:e april 2021



Andrew Blasko



Mica Håll