

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Grillska Gården

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grillska Gården, 716401-3208, i Uppsala kommun, avger årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är Fjärdingen 30:5.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 2 422 m², varav 1 825 m² utgör lägenhetsyta, och 597 m² lokalyta. En lokal har under året genom bygglov ändrats till bostadsrätt. Antalet lägenheter är därmed 21, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen upplåter två lokaler med bostadsrätt.

Ekonomisk förvaltare har varit Upplands Brf-Service AB.

Upplands Boservice har haft hand om fastighets- och trädgårdsskötsel.

Trappstädning har skötts av Städservice Äpple.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Värmeväxlare, cirkulationspump och expansionskärl har renoverats/bytts ut i undercentralen
- Papperspåsar för komposterbart avfall har införts.
- En torktumlare har bytts ut.
- Nya mattor till trapphus i 16C har köpts in
- Nya utemöbler har köpts in samt några har renoverats
- Gånggrinden har renoverats
- Styrning i bilgrinden och fjärrkontroller har bytts ut
- Offerter för relining har inhämtats
- Förrådslängan bakom hus C samt staket har målats
- Balkongerna på E-huset har åtgärdats

Trädgårdsgruppen, bestående av Eva-Lotta Hammarström och Birgitta Fjellström har träffats löpande. Pga Covid-19 ställdes städdagen in 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 32 medlemmar. Under året har 1 medlem avgått och 2 medlemmar tillkommit, så att medlemsantalet vid årets slut är 33.

En lägenhet har överlåtits under 2020.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Eva-Lotta Hammarström	Ordförande
Rasmus Aveskogh	Sekreterare
Mathias Andersson	Ledamot
Sonny Fjellström	Ledamot
Ingegerd Palmér	Ledamot
Jesper Tiberg	Ledamot

Suppleanter har varit Håkan Ahlström, Patric Ekström och Katarina Olsson

Revisor har varit Niklas Feiff.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020.

En extrastämma hölls den 13 februari 2020 för att godkänna ombyggnad av vindlokal i A-huset och nya andelstal i samband med övergång från lokal till bostad.

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årsavgiften höjdes 1 juli 2020 med 2 %.

Arvode till styrelsen har inte utgått under perioden.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 813	1 733	1 676	1 446	1 422
Resultat efter finansiella poster	101	-173	-49	-244	93
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	76%	75%	74%	75%	75%
Lån kr/m ² totalyta	1 466	1 507	1 548	1 590	1 610

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitaltillskott	Upplåtelseavgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 500 000	7 306 703	447 400	908 271	1 674 256	-172 796	11 836 629
Resultatdisp enl stämma:							
Avsättning t underhållsfond				130 000	-130 000		
Ianspråktagande underhållsfond				-195 816	195 816		
Balanseras i ny räkning					-172 796	172 796	
Årets resultat						100 938	
Belopp vid årets utgång	1 500 000	7 306 703	447 400	842 455	1 567 276	100 938	11 764 752

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 567 276 kr
Årets resultat	<u>100 918 kr</u>
	1 668 194 kr

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	130 000 kr
Ur fond för yttre underhåll disponeras	-55 750 kr
I ny räkning överföres	<u>1 593 944 kr</u>
	1 668 194 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	Not 1		
Nettoomsättning		1 588 134	1 561 569
Övriga intäkter		<u>224 967</u>	<u>171 006</u>
Summa rörelseintäkter		1 813 101	1 732 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 051 367	-1 135 410
Underhållskostnader	Not 3	-353 108	-459 542
Övriga externa kostnader	Not 4	-41 297	-40 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5, 6	<u>-227 433</u>	<u>-227 433</u>
		-1 673 205	-1 862 956
Rörelseresultat		139 896	-130 381
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-38 978</u>	<u>-42 415</u>
		-38 978	-42 415
ÅRETS RESULTAT		100 918	-172 796

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Matriella Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	14 185 693	14 391 429
Inventarier och installationer	Not 6	<u>173 571</u>	<u>195 268</u>
		14 359 264	14 586 697
Summa anläggningstillgångar		14 359 264	14 586 697
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Årsavgiftsfordringar		112	0
Övriga fordringar	Not 7	267 296	365 771
Förutbetalad försäkring		23 592	23 166
Förutbetalda kostnader		<u>14 193</u>	<u>17 312</u>
		305 193	406 249
<i>Kassa och Bank</i>			
Handelsbanken affärskonto		809 190	451 118
Handelsbanken e-kapitalkonto		<u>100 938</u>	<u>100 938</u>
		910 128	552 056
Summa omsättningstillgångar		1 215 321	958 305
SUMMA TILLGÅNGAR		15 574 585	15 545 002
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 500 000	1 500 000
Upplåtelseavgifter		447 400	447 400
Kapitaltillskott		7 306 703	7 306 703
Underhållsfond		<u>842 455</u>	<u>908 271</u>
		10 096 558	10 162 374
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 567 276	1 674 256
Årets resultat		<u>100 918</u>	<u>-172 796</u>
		1 668 194	1 501 460
Summa eget kapital		11 764 752	11 663 834
Långfristiga skulder			
Depositionsavgifter		18 635	11 435
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>3 450 000</u>	<u>3 550 000</u>
		3 468 635	3 561 435
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 9	49 725	6 625
Övriga kortfristiga skulder		244	672
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	Not 10	<u>191 229</u>	<u>212 436</u>
		341 198	319 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 574 585	15 545 002

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4%. Föreningens taxerade underskott är f n 5 002 tkr.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider uttryckt i år tillämpas.

	2020	2019
Byggnad	100 år	100 år
Laddstolpar 2019	10 år	10 år

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Not 1	2020	2019
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 297 034	1 271 009
Bilplatser	126 000	126 000
Fastighetssavgift / fastighetsskatt	117 100	116 060
Överlåtelseavgifter	0	500
Kollektivt bredband	48 000	48 000
Summa nettoomsättning	1 588 134	1 561 569
Övriga intäkter		
Brf Olympen		
Sophämtning	48 735	49 320
Fastighetsskötsel	19 385	19 347
Tvättstuga	30 800	28 000
	98 920	96 667
Newmaninstitutet		
Fastighetsskötsel	6 007	5 995
Sophämtning	12 184	12 330
Vatten och avlopp + GA 18	70 037	17 032
Värmekostnader	37 819	38 982
	126 047	74 339
Summa övriga intäkter	224 967	171 006

Not 2	2020	2019
Driftskostnader		
Förbrukningsinventarier	11 399	8 419
Övrigt förbrukningsmtrl	468	1 781
Fastighetsskötsel, extern	109 212	108 996
Vinterkostnader	-3 872	73 497
Städning	41 712	40 896
Hissbesiktning	9 018	7 281
Radonmätning	660	6 048
Trädgårdsarbeten	22 949	9 674
Klottersanering	2 133	0
Serviceavtal Hiss	7 586	7 369
Elkostnader	80 549	93 444
Fjärrvärme	362 253	377 001
Vatten o avlopp	66 044	62 816
Sophämtning	96 374	98 975
Returpapper o glas	25 421	23 700
Försäkring	31 030	30 093
TV-avgifter	71 331	69 360
	934 267	1 019 350
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	117 100	116 060
Summa driftskostnader	1 051 367	1 135 410
Not 3		
Underhållskostnader		
Bostadshus	0	33 014
Tvättstuga	13 949	78 561
V/A	2 500	89 102
Värmeanläggning	159 846	33 552
Hissreparationer	36 812	0
Lås	4 729	3 084
Grindreparation	51 906	843
Omläggning yttertak förråd	0	160 876
Åtgärd balkonger, hus E	43 750	0
Hus utvändigt	16 997	12 225
Tvätt o målning staket och förråd utanför hus C	22 619	0
Markytor	0	48 285
Summa underhållskostnader	353 108	459 542
Not 4		
Övriga externa kostnader		
Administrativa kostnader (porton, tele, fika mm)	44	0
Revisionsarvode (extern revisor)	14 063	13 469
Förvaltningsarvode	25 000	25 000
Bankavgifter	2 190	2 102
Summa övriga externa kostnader	41 297	40 571

Not 5	2020	2019
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	20 773 564	20 773 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 773 564	20 773 564
Ingående avskrivningar	-6 382 135	-6 176 399
Årets avskrivningar enligt plan	-205 736	-205 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 587 871	-6 382 135
Utgående redovisat värde	14 185 693	14 391 429
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 200 000	25 200 000
Taxeringsvärde mark	21 452 000	21 452 000
	<u>46 652 000</u>	<u>46 652 000</u>
Sammanlagt taxeringsvärde		
Bostäder	37 800 000	37 800 000
Lokaler	8 852 000	8 852 000
	<u>46 652 000</u>	<u>46 652 000</u>
Not 6		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	247 790	247 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 790	247 790
Ingående avskrivningar	-247 790	-247 790
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-247 790	-247 790
Pågående installation laddstationer	0	0
Utgående redovisat värde	0	0
Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	216 965	0
Installation laddstolpar	0	400 455
Avgår statligt stöd	0	-183 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 965	216 965
Ingående avskrivningar	-21 697	0
Årets avskrivningar enligt plan	-21 697	-21 697
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 394	-21 697
Utgående redovisat värde	173 571	195 268

Not 7	2020	2019
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	1 179	13 004
Skattefordringar	12 975	14 015
BRF Olympen	119 255	97 088
Newmaninstitutet	132 825	105 261
Övr kortfristiga fordringar	1 062	136 403
	<u>267 296</u>	<u>365 771</u>

Not 8
Skulder till kreditinstitut

Långgivare, nr och räntesats	Villkors- ändringsdag	Belopp 2020	Belopp 2019
SEB, nr 24997812, 0,97%	2021-01-28	1 900 000	1 900 000
SEB, nr 32298508, 0,94%	2022-03-28	1 000 000	1 000 000
SEB, nr 36274514, 0,76%	2021-05-28	650 000	750 000
		<u>3 550 000</u>	<u>3 650 000</u>
		3 550 000	3 650 000
Avgår kortfristig del		<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
		<u>3 450 000</u>	<u>3 550 000</u>

Not 9

Leverantörsskulder

Dicks Hushållsservice	12 000	0
Jonas Kvist VVS	13 880	0
Teubers Rör	12 060	0
Upplands Boservice	11 785	6 625
	<u>49 725</u>	<u>6 625</u>

Not 10

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen ränta	4 179	4 597
Förutbetalda avgifter	122 133	145 098
Vattenfall, värme	49 099	48 611
Fortum, el	2 525	3 147
Vattenfall, el	6 075	7 352
Städservice Äpple	6 952	3 408
Handelsbanken	266	223
	<u>191 229</u>	<u>212 436</u>

Not 11**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar*

20 500 000

20 500 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

*Samtliga pantbrev innehas av SEB.


Uppsala den 30 April 2021


.....
Sonny Fjellström
.....
Mathias Andersson
.....
Rasmus Aveskog
.....
Eva-Lotta Hammarström
.....
Ingegerd Palmér
.....
Jesper Tiberg

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den

5/5

2021.


.....
Niklas Feiff
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grillska Gården

Org.nr 716401-3208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grillska Gården för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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, förfalskning, 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 Brf Grilliska Gården för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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, 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

5/5-2021



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor