

Årsredovisning 2018/2019

BRF GRADSKIVAN
717600-0656

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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
Ulviye Cetinkaya	Suppleant
Jonas Gustavsson	Ledamot
Katarina Aretis Pettersson	Ledamot
Olle Söderberg	Ledamot
Snjezana Pocrnja	Ledamot

Valberedning

Linda Claesson och Markus Miljand.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen av minst 2 ledamöter

Revisorer

Mattias Karhunen	Revisor
Per Hull	Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-29.

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
2019	Uppdaterat brandsäkerhet

Planerade underhåll

2019	Byte expansionskärl fjärrvärme
2019	Byte nyckelsystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Övrig verksamhetsinformation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omläggning av lån på 6.000.000:- till lägre ränta.
Nytt lån avseende takbyte cirka 6.000.000: -

Förändringar i avtal

Byte till Handelsbanken från Swedbank

Övriga uppgifter

Digitalisering av dokumentflöde i föreningen.
Uppdatering av hemsida

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 118 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

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

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-06-30
Insatser	563 655	-	-	563 655
Upplåtelseavgifter	1 369 345	-	-	1 369 345
Fond, yttre underhåll	540 679	-	211 511	752 190
Balanserat resultat	-423 670	232 458	-211 511	-402 724
Årets resultat	232 458	-232 458	-6 798 222	-6 798 222
Eget kapital	2 282 466	0	-6 798 222	-4 515 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-402 724
Årets resultat	-6 798 222
Totalt	-7 200 946

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	189 924
Att från yttre fond i anspråk ta	-752 190
Balanseras i ny räkning	<u>-6 638 680</u>
	-7 200 946

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

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning	2	4 094 268	3 786 411
Rörelseintäkter		5 797	2 120
Summa rörelseintäkter		4 100 065	3 788 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-9 409 901	-2 289 518
Övriga externa kostnader	8	-289 916	-159 268
Personalkostnader	9	-217 370	-175 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-635 415	-635 671
Summa rörelsekostnader		-10 552 601	-3 260 089
Rörelseresultat		-6 452 536	528 442
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-345 709	-295 984
Summa finansiella poster		-345 686	-295 984
Resultat efter finansiella poster		-6 798 222	232 458
Årets resultat		-6 798 222	232 458

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	21 299 019	21 897 143
Markanläggningar	12	188 906	203 438
Maskiner och inventarier	13	145 489	126 194
Summa materiella anläggningstillgångar		21 633 414	22 226 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	511 011	516 122
Summa finansiella anläggningstillgångar		511 011	516 122
Summa anläggningstillgångar		22 144 425	22 742 896
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		366 609	-4 785
Övriga fordringar	15	8 534	9 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	83 099	46 897
Summa kortfristiga fordringar		458 242	51 410
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 578 402	4 029 388
Summa kassa och bank		3 578 402	4 029 388
Summa omsättningstillgångar		4 036 644	4 080 798
Summa tillgångar		26 181 069	26 823 694

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 933 000	1 933 000
Fond för yttre underhåll		752 190	540 679
Summa bundet eget kapital		2 685 190	2 473 679
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-402 724	-423 670
Årets resultat		-6 798 222	232 458
Summa fritt eget kapital		-7 200 946	-191 213
Summa eget kapital		-4 515 756	2 282 466
Avsättningar			
Avsättningar		0	12 876
Summa avsättningar		0	12 876
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	29 159 501	23 572 775
Summa långfristiga skulder		29 159 501	23 572 775
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		342 136	249 268
Leverantörsskulder		393 231	189 091
Skatteskulder		13 253	11 315
Övriga kortfristiga skulder		26 369	100 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	762 334	405 603
Summa kortfristiga skulder		1 537 323	955 577
Summa eget kapital och skulder		26 181 069	26 823 694

Kassaflödesanalys

	2018-07-01 - 2019-06-30
Likvida medel vid årets början	4 029 388
Resultat efter finansiella poster	-6 798 222
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	630 304
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-6 167 918
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-406 832
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	461 747
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-6 113 003
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-36 944
Kassaflöde från investeringar	-36 944
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	-12 876
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	5 111
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	5 706 726
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 698 961
Årets kassaflöde	-450 986
Likvida medel vid årets slut	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:

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter garage	1 198	0
Hysesintäkter p-plats	301 706	305 851
Hysesintäkter, bostäder	61 716	61 716
Årsavgifter, bostäder	3 729 648	3 418 844
Summa	4 094 268	3 786 411

Not 3, Fastighetsskötsel	2018/2019	2017/2018
Besiktning och service	339	0
Fastighetsskötsel	249 905	192 798
Klottersanering	7 452	0
Snöskottning	22 720	0
Städning	72 722	222 191
Trädgårdsarbete	31 820	0
Övriga köpta tjänster	13 289	41 185
Summa	398 247	456 174

Not 4, Reparationer	2018/2019	2017/2018
Reparationer	168 528	208 417
Summa	168 528	208 417

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Takbyte	6 256 537	0
Byggledning Tak	27 282	0
Besiktning Tak	22 360	0
Entredörrsbyte	1 004 788	0
Övrigt	0	118 681
Summa	7 310 967	118 681

Not 6, Taxebundna kostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsel	146 761	128 768
Sophämtning	94 785	92 042
Uppvärmning	867 486	900 841
Vatten	164 766	137 546
Summa	1 273 797	1 259 196

Not 7, Övriga driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Fastighetsförsäkringar	55 558	51 485
Fastighetsskatt	143 141	137 001
Kabel-TV	59 662	58 564
Summa	258 361	247 050

Not 8, Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Arvode ekonomisk förvaltning	108 906	105 094
Bankkostnader	97 823	4 019
Datakommunikation	0	5 214
Extradebitering förvaltn.	6 186	0
Förbrukningsmaterial	14 933	8 574
Hyra, lokal	400	0
Inkasso	64	0
Juridiska kostnader	29 219	0
Kontorsmtrl trycksaker	69	0
Postbefordran	414	0
Serv.avg branschorg.	7 223	7 150
Styr.möte/stämman/städdag	10 388	0
Telekommunikation	7 728	7 908
Övriga externa kostnader	6 563	21 310
Summa	289 916	159 268

Not 9, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Löner, arbetare	75 000	61 700
Revisionsarvoden	3 500	5 000
Sociala avgifter	51 620	41 702
Styrelsearvoden	87 250	67 230
Summa	217 370	175 632

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	345 696	295 984
Övriga räntekostnader	13	0
Summa	345 709	295 984

Not 11, Byggnad och mark	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 594 948	29 594 948
Årets inköp	0	-0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 594 948</u>	<u>29 594 948</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 697 806	-7 099 682
Årets avskrivning	-598 124	-598 124
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 295 930</u>	<u>-7 697 806</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 299 019</u></u>	<u><u>21 897 143</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 091 059</i>	<i>1 091 059</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 508 000	36 266 000
Taxeringsvärde mark	18 800 000	13 800 000
Summa	<u><u>63 308 000</u></u>	<u><u>50 066 000</u></u>

Not 12, Markanläggningar	2019	2018
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	290 625	290 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>290 625</u>	<u>290 625</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-87 187	-72 656
Årets avskrivning	-14 531	-14 531
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-101 719</u>	<u>-87 187</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>188 906</u></u>	<u><u>203 438</u></u>

Not 13, Maskiner och inventarier	2019-06-30	2018-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	471 671	428 903
Inköp	36 944	42 768
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>508 615</u>	<u>471 671</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-345 477	-327 625
Avskrivningar	-17 649	-17 853
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-363 126</u>	<u>-345 477</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>145 489</u></u>	<u><u>126 194</u></u>

Not 14, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	506 011	511 122
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Summa	511 011	516 122

Not 15, Övriga fordringar	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	8 534	9 298
Summa	8 534	9 298

Not 16, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringspremier	28 381	0
Förvaltning	27 206	0
Kabel-TV	15 080	0
Räntor	8 534	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 898	46 897
Summa	83 099	46 897

Not 17, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek	2020-03-30	1,10 %	6 034 917	6 096 657
Stadshypotek	2022-06-01	1,32 %	3 230 000	3 264 000
Stadshypotek	2021-06-30	1,06 %	6 029 578	6 077 560
Stadshypotek	2024-07-30	1,05 %	4 154 274	4 198 826
Stadshypotek	2023-12-30	1,46 %	5 940 000	0
Stadshypotek	2020-06-01	1,53 %	4 140 000	4 185 000
Summa			29 528 769	23 822 043
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			369 268	249 268

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
Beräknat revisionsarvode	5 500	0
El	12 363	0
Förutbetalda avgifter/hyror	686 040	335 527
Sociala avgifter	1 728	0
Uppvärmning	35 520	0
Utgiftsräntor	19 683	8 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 500	61 307
Summa	762 334	405 603


Not 19, Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Totalt uttagna pantbrev	29 756 000	25 156 000
Summa	29 756 000	25 156 000


Underskrifter

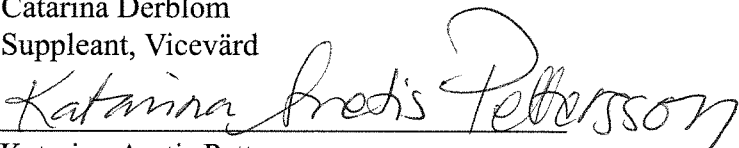
UPPSALA, 2019 - 11 - 12

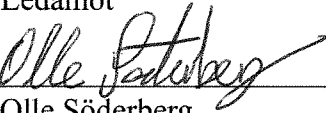
Ort och datum



Kent Derblom
Ordförande


Catarina Derblom
Suppleant, Vicevärd



Jonas Gustavsson
Ledamot

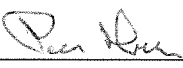

Katarina Aretis Pettersson
Ledamot


Olle Söderberg
Ledamot


Snjezana Pocrnja
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 11 - 04


Mattias Karhunen
Revisor


Per Hull
Revisor

**Brf Graskivans revisionsberättelse räkenskapsåret from. 2018-07-01 tom.
2019-06-30**

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.



Per Hull



Mattias Karhunen

Uppsala 2019- 11-04