

Årsredovisning

för

Brf Grindstugan i Rosendal

769632-1244

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Styrelsen för Brf Grindstugan i Rosendal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal som registrerades hos Bolagsverket 2016-04-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2016-08-23 och ändrades efter beslut på två på varandra följande föreningsstämmor (ordinarie stämma samt extra stämma) under 2021 för att överensstämma med de faktiska förhållanden som råder med avseende på ursprungliga ägare och dess befogenheter i föreningen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen

Styrelsen har under 2021 haft följande sammansättning:

För tiden 1 jan-12 jan

Anders Åsell	ordförande
Anders Billstrand	vice ordförande
Sebastian Di Lorenzo	ledamot
Runar Djurhuus Halldorsson	ledamot
Lea Leinander	kassör
Julia Planting	ledamot
Johan Sundström	ledamot
Anders Eriksson	suppleant
Tobias Andersson	suppleant

För tiden 12 jan-14 jun

Anders Åsell	ordförande
Anders Billstrand	vice ordförande
Sebastian Di Lorenzo	ledamot
Runar Djurhuus Halldorsson	ledamot
Julia Planting	kassör
Johan Sundström	ledamot
Tobias Andersson	suppleant
Anders Eriksson	suppleant

För tiden 14 juni-31 dec

Anders Åsell	ordförande
Anders Billstrand	vice ordförande
Anders Eriksson	ledamot
Roger Jonneryd	ledamot
Haile Palm	kassör
Julia Planting	ledamot (avgick 14 sept)
Johan Sundström	ledamot
Tara Ali	suppleant
Jessica Nettelblad	suppleant

Revisor

Tomas Ericson, BOREV Revision AB	auktoriserad revisor
BOREV Revision AB	revisorssuppleant

Valberedning

Till valberedningen har valts Petra Hall, Thibault Brink och Johan Kungsman.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14 och extra föreningsstämma hölls 2021-09-16. Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kåbo 65:1 i Uppsala kommun med adress Grindstugegatan 2 och 4 samt Soldathemsvägen 1, 3 och 5.

Fastigheten består av tre hus i vinkel med 7, 5 respektive 6 våningar med byggnadsår 2019.

Föreningen upplåter 91 st lägenheter med bostadsrätt och 3 st lokaler med hyresrätt.

2 rum o kök	19 st	855 kvm
3 rum o kök	57 st	4821 kvm
4 rum o kök	7 st	845 kvm
5 rum o kök	2 st	260 kvm
6 rum o kök	6 st	744 kvm

Totalt bostäder	91 st	7525 kvm
Lokaler	3 st	460 kvm
Total tomtarea		2925 kvm

Underhåll

Fastigheten färdigställdes under 2019 och har därför inte haft något underhåll.

Förvaltning och försäkring

Mediator AB anlitas för den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen.

Riksbyggen har övertagit ansvaret för den tekniska förvaltningen från den 1 november 2021.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar, Uppsala.

Avtal

Riksbyggen	teknisk förvaltning och fastighetsskötsel
Tele2 (fd Com Hem)	bredbandstelefonti, bredband och TV
TMPL Solution	licenser för 91 st lägenheter (en app för bostadsrättsföreningar)
Infometric	mätning av el, vatten och värme
KONE	serviceavtal för hissar
Eneo Beta	el och värme
Vattenfall	el, rörligt och fast avtal
Uppsala Vatten	vatten, avlopp och sophantering
Suez Recycling	grovsopor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning av 21 lägenheter har genomförts.

2-årsbesikning har genomförts.

Byte av teknisk förvaltare genomfördes under året från Sweax till Riksbyggen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133

Antal tillkommande medlemmar: 31

Antal avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 st överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens ekonomi

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder fr o m första året efter värdeåret. Detta gäller därefter i 15 år.

Lokalerna beskattas med 1 % av gällande taxeringsvärde från första året.

Löner och arvoden

Styrelsearvoden: 95 200 kr.

Revisionsarvode: 13 603 kr (beräknat - sker på löpande räkning och faktureras i efterskott).

Underhållsplanering

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan. Avsättningen görs nu med 400 000 kr per år, i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Årets resultat

Årets resultat blev -2 524 339 kr. Efter avsättning till underhållsfonden (400 000 kr) blev resultatet -2 924 339 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 820	5 770	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 524	-2 397	0	0
Balansomslutning (tkr)	473 099	475 750	484 818	6 700
Soliditet (%)	78,7	78,8	77,8	86,6
Årsavg / kvm bostadsrättsyta (kr)*	514	519	0	0
Bankskuld / kvm bostadsrättsyta (kr)*	13 174	13 251	0	0
Räntekänslighet (%)*	26	26	0	0
Sparande per kvm total yta (kr) *	136	0	0	0

* Årsavgiften per kvm bostadsrättsyta - årsavg för bostadsrätter i dec * 12 / kvm bostadsrättsyta.

* Bankskuld per kvm bostadsrättsyta - föreningens totala lån den 31 dec / kvm bostadsrättsyta.

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 dec / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 25,7 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

* Sparande per kvm total yta - årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll per kvm total yta.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse-	Underhålls	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgift	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	97 825 000	279 209 278	100 000	0	-2 397 112	374 737 166
Disp av föregående års resultat:			383 775	-2 780 887	2 397 112	0
Årets resultat					-2 524 339	-2 524 339
Belopp vid årets utgång	97 825 000	279 209 278	483 775	-2 780 887	-2 524 339	372 212 827

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	0
Första året inget resultat	0
årets förlust	-2 524 339
	-2 524 339
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	400 000
i ny räkning överföres	-2 924 339
	-2 524 339

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		5 819 599	5 770 217
Övriga intäkter		1 762	82 172
	2	5 821 361	5 852 389
Rörelsens kostnader			
Reparationer och Planerat underhåll	3	-295 651	-226 577
Driftskostnader	4	-3 346 889	-3 189 234
Övriga kostnader	5	-254 364	-382 416
Personalkostnader	6	-125 100	-59 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 415 473	-3 415 473
		-7 437 477	-7 272 930
Rörelseresultat		-1 616 116	-1 420 541
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 223	-976 571
		-908 223	-976 571
Resultat efter finansiella poster		-2 524 339	-2 397 112
Resultat före skatt		-2 524 339	-2 397 112
Årets resultat		-2 524 339	-2 397 112

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	470 190 332	473 605 805
		470 190 332	473 605 805
Summa anläggningstillgångar		470 190 332	473 605 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 879	0
Avgifts- och hyresfordringar		9 458	180 514
Övriga fordringar		196 678	134 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		228 472	125 946
		451 487	440 614
<i>Kassa och bank</i>		2 456 994	1 703 359
Summa omsättningstillgångar		2 908 481	2 143 973
SUMMA TILLGÅNGAR		473 098 813	475 749 778

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 825 000	97 825 000
Uppåtelseavgifter		279 209 278	279 209 278
Fond för yttre underhåll		483 775	100 000
		377 518 053	377 134 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 780 887	0
Årets resultat		-2 524 339	-2 397 112
		-5 305 226	-2 397 112
Summa eget kapital		372 212 827	374 737 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	69 055 485	69 416 200
Summa långfristiga skulder		69 055 485	69 416 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	30 080 359	30 295 500
Leverantörsskulder		577 739	356 000
Aktuella skatteskulder		130 760	65 380
Övriga skulder		95 123	71 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		946 520	808 409
Summa kortfristiga skulder		31 830 501	31 596 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		473 098 813	475 749 778

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Redovisad avskrivningstid är genomsnittlig.

Byggnad, stomme	182 år
Rör och värmesystem	75 år
Fönster, dörrar, portar	55 år
Balkonger, golv, hissar, ventilation	55 år
Tak, plåt, armaturer, elkablar	50 år
Övriga byggnadsdetaljer	15-50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuell fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Hyra lokaler	751 000	751 000
Fastighetsskatt lokaler	57 072	54 099
Hyra förråd lokaler	7 140	7 335
Värme lokaler	12 000	12 000
El lokaler	43 364	81 203
Årsavgifter bostäder	3 864 288	3 791 789
Hyra extra förråd	79 500	79 500
Kabel TV / internet	245 700	246 707
Vatten, fast avgift	131 040	0
Varm o kallvatten, individuell mätning	259 395	436 711
Hushållsel, individuell mätning	305 766	309 873
Andrahandsupplätelser	63 303	86 211
Övriga intäkter	1 793	-4 039
	5 821 361	5 852 389

Not 3 Reparationer och Planerat underhåll

	2021	2020
Reparationer	103 032	169 096
Planerat underhåll	192 619	57 481
	295 651	226 577

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel, entreprenad	298 084	289 600
Fastighetsskötsel, extra tjänster	90 864	29 536
Hissar	68 400	61 309
Serviceavtal	52 729	37 398
El, fastighet	1 325 488	1 331 935
Uppvärmning	501 341	531 810
Vatten	239 339	261 922
Sophämtning	156 886	163 956
Fastighetsförsäkringar	84 857	80 836
Kabel TV, internet	325 777	335 552
Fastighetsskatt	65 380	65 380
Städ	21 370	0
Obligatoriska besiktningar	116 373	0
	3 346 888	3 189 234

Not 5 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Bilpoolen	16 000	80 556
Förbrukningsinventarier	11 785	74 440
Revisionsarvode	13 603	8 750
Redovisningstjänster	104 576	99 335
Övriga förvaltningskostnader	108 400	77 896
Advokat- och rättegångskostnader	0	41 439

254 364 382 416

Not 6 Styrelsearvoden och andra ersättningar

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	47 600
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	29 900	11 630
	125 100	59 230

Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	477 021 278	477 021 278
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	477 021 278	477 021 278
Ingående avskrivningar	-3 415 473	0
Årets avskrivningar	-3 415 473	-3 415 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 830 946	-3 415 473
Utgående redovisat värde	470 190 332	473 605 805
Taxeringsvärden byggnader	159 600 000	36 400 000
Taxeringsvärden mark	62 938 000	65 855 000
	222 538 000	102 255 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea 3978 89 64966	1,03	2021-01-29	0	17 437 450
Nordea 3978 89 64974	1,08	2022-01-20	17 354 050	17 437 450
Nordea 3978 89 64982	1,09	2023-01-18	17 354 050	17 437 450
Nordea 3978 89 64990	1,10	2024-01-17	17 354 050	17 437 450
Nordea 3978 89 65008	1,14	2025-01-22	17 354 050	17 437 450
Nordea 3978 89 65016	0,95	2021-01-29	0	12 524 450
Stadshypotek 684 646	0,39	2022-01-30	12 389 129	0
Stadshypotek 684 647	0,47	2024-01-30	17 330 515	0
			99 135 844	99 711 700
Kortfristig del av långfristig skuld			30 080 359	30 295 500

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

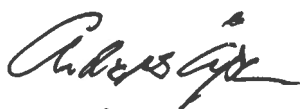
- Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än 2026-12-31: 96 598 044 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	100 087 000	100 087 000
	100 087 000	100 087 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala 2022-



Anders Åsell
ordförande



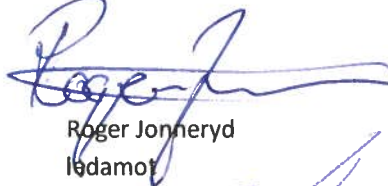
Anders Eriksson
ledamot



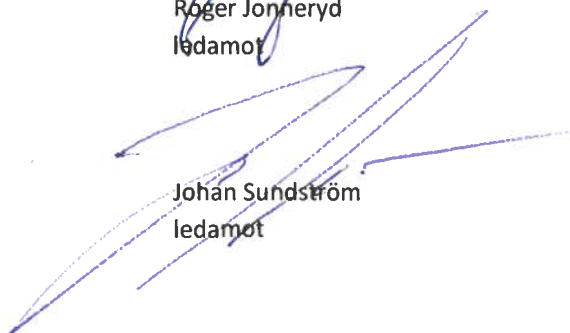
Haile Palm
ledamot



Anders Billstrand
ledamot



Roger Jonheryd
ledamot



Johan Sundström
ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB