

Årsredovisning

Brf Gärdet

717600-3262

Styrelsen för Brf Gärdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för brf Gärdet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning: Luthagen 7:2, Helga Trefaldighet Församling
Byggnadsår: 1953

Föreningens fastighet består av flerbostadshus med totalt 30 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

2 st 2 rum och kök
1 st 3 rum och kök
4 st 3,5 rum och kök
19 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök + 2,5 rum och kök
2 st 6 rum och kök
1 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 2 874 kvm. I fastigheten finns också 4 st garage med total yta om 64,8 kvm. Garagen är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Trygg Hansa.
Kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring ingår för samtliga lägenheter.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 48 666 000 varav byggnadsvärdet är 25 066 000 kr och markvärdet uppgår till 23 600 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Uppsala fastighetstjänst har svarat för fastighetsskötseln.
PD Miljövårdsservice AB sköter lokalvården.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Börner	Ledamot
Camilla Sorati-Svensson	Ledamot
Ulrika Hellman	Ledamot
Stefan Ödkvist	Ledamot
Jan Hagerlid	Suppleant
Jessie Kolb	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Borev revision AB
Borev revision AB

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Jessie Kolb
Carina Brännström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-11.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 49 (47) medlemmar fördelade på 30 lägenheter.
6 medlemmar har tillkommit och 4 har lämnat föreningen under året.
Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets slut upplåtna.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1625	1622	1625	1617	1617
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-330	-925	-7	177
Soliditet%	-49	-50	-40	-17	-17
Eget kapital, tkr	-2161	-2189	-1859	-934	-927
Taxeringsvärde, tkr	48666	48666	38066	38066	38066
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	533	533	533	533	533
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2166	2184	2203	2111	2119
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	12,79	12,9	16,63	15,94	16
Genomsnittlig skuldränta %	1,64	1,47	1,1	1,03	1,09
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	65	47	47	47	58
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	31	75	17	58
Antal överlåtelser	5	0	1	2	1
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	37984	0	35899	36652	35754

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 800	90 000	-2 114 488	-330 056
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-330 056	330 056
Förändring av fond yttre underhåll		45 000	-45 000	
Årets resultat				27 315
Belopp vid årets utgång	165 800	135 000	-2 489 544	27 315

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 489 544
Årets resultat	27 315
<i>Summa</i>	-2 462 229

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	186 000
Balanseras i ny räkning	-2 648 229
<i>Summa</i>	-2 462 229

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 624 932	1 621 932
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 624 932	1 621 932
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 189 600	-1 554 491
Personalkostnader	8	-47 311	-47 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 914	-257 914
Summa rörelsekostnader		-1 494 825	-1 859 716
Rörelseresultat		130 107	-237 784
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 792	-92 272
Summa finansiella poster		-102 792	-92 272
Resultat efter finansiella poster		27 315	-330 056
Resultat före skatt		27 315	-330 056
Årets resultat		27 315	-330 056

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12	3 491 504	3 749 418
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 491 504	3 749 418
Summa anläggningstillgångar		3 491 504	3 749 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		84 543	86 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 428	136 457
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		164 971	222 664
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		778 485	406 109
<i>Summa kassa och bank</i>		778 485	406 109
Summa omsättningstillgångar		943 456	628 773
SUMMA TILLGÅNGAR		4 434 960	4 378 191

2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser	165 800	165 800
Fond för yttre underhåll	135 000	90 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>300 800</i>	<i>255 800</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 489 544	-2 114 488
Årets resultat	27 315	-330 056
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 462 229</i>	<i>-2 444 544</i>

Summa eget kapital -2 161 429 -2 188 744

Långfristiga skulder

Fastighetslån	13	-	6 225 625
---------------	----	---	-----------

Summa långfristiga skulder - 6 225 625

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	13	6 225 625	52 500
Förskott från medlemmar		4 177	-
Leverantörsskulder		196 655	110 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 932	177 814

Summa kortfristiga skulder 6 596 389 341 310

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 4 434 960 4 378 191

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2,5-6,67	15-40

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 531 332	1 531 332
Årsavgifter garage	15 840	15 840
Hysesintäkter, p-platser	14 400	11 400
Bredband	63 360	63 360
Summa	1 624 932	1 621 932

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
WC i källare	10 743	5 605
Tvättstuga	12 298	11 588
Balkonger	5 049	–
Dörrar och lås	5 156	1 161
VA	–	1 513
Värme	–	23 077
El	–	4 658
Planteringar, träd och buskar	14 023	15 527
Markinventarier	–	2 530
Ventilation	–	952
Summa	47 269	66 611

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Tvättstuga, nya TM, nytt torkskåp	–	118 713
Dörrar och lås	6 761	28 828
Trapphus, målning samt ny belysning	–	249 015
Summa	6 761	396 556

Not 5	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	150 971	160 439
	Snöröjning och sandning	–	5 079
	Städning	66 135	65 685
	Radonmätning	4 720	–
	Fastighetsel	42 070	40 570
	Fjärrvärme	305 776	331 130
	Vatten och avlopp	103 515	87 475
	Avfallshantering	66 333	64 747
	Rengöring av sopkärl	2 623	–
	Fastighetsförsäkring	57 142	53 716
	Skadedjursförsäkring	6 154	6 071
	Kabel-TV	33 709	32 904
	Bredband	70 652	70 044
	Summa	909 800	917 860

Not 6	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt	660	660
	Fastighetsavgift	45 728	44 064
	Summa	46 388	44 724

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 868	15 327
	Kreditupplysningar	400	–
	Telefon och post	3 000	3 180
	Hemsida/webbhotell	5 500	5 124
	Revisionsarvode	10 613	11 250
	Föreningsstämma / gemensamma aktiviteter	3 993	10 854
	Ekonomisk förvaltning	52 000	50 128
	Avgifter till Bolagsverket	700	700
	Bankkostnader	2 473	1 546
	Övriga externa tjänster	–	25 333
	Facklitteratur	451	450
	Bostadsrätterna	4 940	4 850
	Summa	87 938	128 742

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	11 311	11 311
	Summa	47 311	47 311

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 738 699	2 738 699
	Utgående anskaffningsvärden	2 738 699	2 738 699
	Ingående avskrivningar	-2 156 117	-2 156 117
	Utgående avskrivningar	-2 156 117	-2 156 117
	Redovisat värde	582 582	582 582

I ingående anskaffningsvärde ingår köp av mark med 582 582 kr vilken inte är föremål för avskrivning. Byggnaderna är tillfullo avskrivna.

Not 10	Soprum	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	515 324	515 324
	Utgående anskaffningsvärden	515 324	515 324
	Ingående avskrivningar	-64 415	-51 532
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 883	-12 883
	Utgående avskrivningar	-77 298	-64 415
	Redovisat värde	438 026	450 909

Not 11	Stambyte utfört år 2003	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 070 534	6 070 534
	Utgående anskaffningsvärden	6 070 534	6 070 534
	Ingående avskrivningar	-3 439 967	-3 237 616
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-202 351	-202 351
	Utgående avskrivningar	-3 642 318	-3 439 967
	Redovisat värde	2 428 216	2 630 567

Avskrivningstid 33 år

Not 12	Balkongrenovering utförd år 2007	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	640 200	640 200
	Utgående anskaffningsvärden	640 200	640 200
	Ingående avskrivningar	-554 840	-512 160
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-42 680	-42 680
	Utgående avskrivningar	-597 520	-554 840
	Redovisat värde	42 680	85 360

Avskrivningstid 15 år.

Not 13	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank, ränta 1,45%, villkorsändras 3 mån	2 004 750	2 015 750
	Swedbank, ränta 1,478%, villkorsändras 3 mån	1 495 875	1 507 375
	Swedbank, ränta 1,478%, villkorsändras 3 mån	2 500 000	2 500 000
	Swedbank, ränta 1,439%, villkorsändras 3 mån	225 000	255 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-6 225 625	-52 500
	Summa	0	6 225 625

Med anledning av att föreningen har fyra lån om totalt 6.225.625 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17,5.

Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 700 000	7 700 000
	Summa ställda säkerheter	7 700 000	7 700 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala 2021 18 / 3



Camilla Svensson-Sorati



Karin Börner

Ulrika Hellman



Stefan Ödkvist



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08



TOMAS ERICSON

Borev revision AB

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gärdet, org.nr 717600-3262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gärdet för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 31 december 2020 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.

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 Bostadsrättsföreningen Gärdet för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 den 8 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor