

Årsredovisning

Brf Gärdet

717600-3262

Styrelsen för Brf Gärdet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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. Nytt avtal är tecknat med Upplands Boservice. PD Miljövårdsservice AB sköter lokalvården.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jörgen Jonsson	Ledamot
Camilla Sorati-Svensson	Ledamot
Ulrika Hellman	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
Stefan Ödkvist

Föreningens stadgar

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

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 49 (49) medlemmar fördelade på 30 lägenheter.
0 medlemmar har tillkommit och 0 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	1625	1625	1622	1625	1617
Resultat efter finansiella poster, tkr	-455	27	-330	-925	-7
Soliditet %	-66	-49	-50	-40	-17
Eget kapital, tkr	-2617	-2161	-2189	-1859	-934
Taxeringsvärde, tkr	48666	48666	48666	38066	38066
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	533	533	533	533	533
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	2148	2166	2184	2203	2111
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	12,68	12,79	12,9	16,63	15,94
Genomsnittlig skuldränta %	1,51	1,64	1,47	1,1	1,03
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	65	65	47	47	47
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	31	75	17
Antal överlåtelser	0	5	0	1	2
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	0	37984	0	35899	36652

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 800	135 000	-2 489 544	27 315
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			27 315	-27 315
Förändring av fond yttre underhåll		186 000	-186 000	
Årets resultat				-455 071
Belopp vid årets utgång	165 800	321 000	-2 648 229	-455 071

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 648 229
Årets resultat	-455 071
<i>Summa</i>	<i>-3 103 300</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	186 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-321 000
Balanseras i ny räkning	-2 968 300
<i>Summa</i>	<i>-3 103 300</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 624 932	1 624 932
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 624 932	1 624 932
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 681 467	-1 189 600
Personalkostnader	8	-47 311	-47 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-257 914	-257 914
Summa rörelsekostnader		-1 986 692	-1 494 825
Rörelseresultat		-361 760	130 107
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 311	-102 792
Summa finansiella poster		-93 311	-102 792
Resultat efter finansiella poster		-455 071	27 315
Resultat före skatt		-455 071	27 315
Årets resultat		-455 071	27 315

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12	3 233 590	3 491 504
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 233 590	3 491 504
Summa anläggningstillgångar		3 233 590	3 491 504
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		83 583	84 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 168	80 428
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		166 751	164 971
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		576 097	778 485
<i>Summa kassa och bank</i>		576 097	778 485
Summa omsättningstillgångar		742 848	943 456
SUMMA TILLGÅNGAR		3 976 438	4 434 960

	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	165 800	165 800	
Fond för yttre underhåll	321 000	135 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>486 800</i>	<i>300 800</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-2 648 229	-2 489 544	
Årets resultat	-455 071	27 315	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 103 300</i>	<i>-2 462 229</i>	
Summa eget kapital	-2 616 500	-2 161 429	
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	6 173 125	6 225 625
Förskott från medlemmar		4 177	4 177
Leverantörsskulder		232 649	196 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 987	169 932
Summa kortfristiga skulder		6 592 938	6 596 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 976 438	4 434 960

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 531 332	1 531 332
Årsavgifter garage	15 840	15 840
Hysesintäkter, p-platser	14 400	14 400
Bredband	63 360	63 360
Summa	1 624 932	1 624 932

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2021	2020
WC i källare	–	10 743
Tvättstuga	1 699	12 298
Balkonger	–	5 049
Dörrar, portar och lås	25 368	5 156
El	6 600	–
Planteringar, träd och buskar	25 269	14 023
Summa	58 936	47 269

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
VA, spolning av ledningar	8 971	–
Dörrar, portar och lås	–	6 761
Mark och grundarbeten	439 688	–
Summa	448 659	6 761

Not 5	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	210 527	150 971
	Städning	67 825	66 135
	Radonmätning	–	4 720
	Fastighetsel	45 912	42 070
	Fjärrvärme	342 851	305 776
	Vatten och avlopp	115 126	103 515
	Avfallshantering	71 409	66 333
	Rengöring av sopkärl	–	2 623
	Fastighetsförsäkring	65 594	57 142
	Skadedjursförsäkring	6 526	6 154
	Kabel-TV	34 122	33 709
	Bredband	70 661	70 652
	Summa	1 030 553	909 800

Not 6	Fastighetsskatt / fastighetsavgift	2021	2020
	Fastighetsskatt	660	660
	Fastighetsavgift	46 688	45 728
	Summa	47 348	46 388

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 581	3 868
	Kreditupplysningar	–	400
	Uppdatering underhållsplan	8 750	–
	Telefon och post	3 000	3 000
	Hemsida/webbhotell	5 625	5 500
	Revisionsarvode	10 938	10 613
	Föreningsstämma / gemensamma aktiviteter	1 694	3 993
	Ekonomisk förvaltning	53 127	52 000
	Avgifter till Bolagsverket	700	700
	Bankkostnader	3 012	2 473
	Övriga externa tjänster	1 815	–
	Facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna	5 040	4 940
	Summa	95 971	87 938

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	36 000	36 000
	Sociala avgifter	11 311	11 311
	Summa	47 311	47 311

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	515 324	515 324
	Utgående anskaffningsvärden	515 324	515 324
	Ingående avskrivningar	-77 298	-64 415
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 883	-12 883
	Utgående avskrivningar	-90 181	-77 298
	Redovisat värde	425 143	438 026

Not 11	Stambyte utfört år 2003	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 070 534	6 070 534
	Utgående anskaffningsvärden	6 070 534	6 070 534
	Ingående avskrivningar	-3 642 318	-3 439 967
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-202 351	-202 351
	Utgående avskrivningar	-3 844 669	-3 642 318
	Redovisat värde	2 225 865	2 428 216

Avskrivningstid 33 år

Not 12	Balkongrenovering utförd år 2007	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	640 200	640 200
	Utgående anskaffningsvärden	640 200	640 200
	Ingående avskrivningar	-597 520	-554 840
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-42 680	-42 680
	Utgående avskrivningar	-640 200	-597 520
	Redovisat värde	0	42 680

Avskrivningstid 15 år. Fullt avskriven år 2021.

Not 13	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank, ränta 1,444%, villkorsändras 3 mån	1 993 750	2 004 750
	Swedbank, ränta 1,497%, villkorsändras 3 mån	1 484 375	1 495 875
	Swedbank, ränta 1,497%, villkorsändras 3 mån	2 500 000	2 500 000
	Swedbank, ränta 1,411%, villkorsändras 3 mån	195 000	225 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-6 173 125	-6 225 625
	Summa	0	0

Med anledning av att föreningen har fyra lån om totalt 6.173.125 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 700 000	7 700 000
	Summa ställda säkerheter	7 700 000	7 700 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala 1 / 3 2022



Camilla Svensson-Sorati



Jörgen Jonsson



Ulrika Hellman

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-14



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 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021-01-01 – 2021-12-31 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 14 mars 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor