



# Årsredovisning 2021



**Brf Murgrönan**

**Org nr 717600-2850**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Murgrönan, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-24.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Sala Backe 23:2 i Uppsala kommun 1957.

#### Lägenhetsfördelning:

Föreningens fastighet består av 4 st flerbostadshus med totalt 110 st bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kokvrå  
16 st 1 rum och kök  
38 st 2 rum och kök  
28 st 3 rum och kök  
22 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 6 775 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 459 per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 70 245 000 kr, varav byggnadsvärdet är 48 645 000 kr och markvärde 21 600 000 kr. Värdeår är 1957.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

För fastighetsskötsel och lokalvård finns avtal med Sommarro Fastighetstjänst AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 oktober 1958.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 582 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 169 375 kr per år, vilket motsvarar 25 kr/kvm enligt föreningens stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av notbilagan.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 augusti 2021 haft följande sammansättning:

Ola Johansson	Ledamot
Rune Ringom	Ledamot
Mikael Hållkvist	Ledamot
Anita Andersson	Ledamot
Erik Jakubek	Ledamot
Gabriel Andersson	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Moderna Försäkringar.

#### Revisorer

Annika Andersson

#### Revisorssuppleant

Margareta Grundin

#### Valberedning

Bhuiyan Shakil Ahmed

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Efter problem med ojämna temperaturer på varmvattnet så är ett nytt värmesystem och ett nytt styrsystem på plats. En ny värmeväxlare har även blivit installerad. Samtliga element har blivit kontrollerade och justerade.

Källardörrarna har fått förstärkt inbrottskydd och soprummet har fått fler kärl för förpackningar, samt kärl för batterier. Parkeringsrutorna har blivit ommålade och cyklar utan ägare togs i förvar. En statusbesiktning av samtliga takskydd har blivit genomförd och ett anbud för fasad- och takrenovering från olika leverantörer har blivit upphandlad. Månadsavgiften blev höjd med 5% från 1 januari 2022.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 157 (150) medlemmar. Under året har 13 (13) överlåtelser skett och 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 226	4 159	4 148	4 157
Resultat efter finansiella poster	-82	-96	-148	361
Soliditet (%)	21	22	22	22

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv-fond</b>	<b>Yttre rep.-fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	609 600	86 838	1 689 255	963 064	-96 018	<b>3 252 739</b>
Disposition av föregående års resultat:		-86 838	-44 301	35 121	96 018	<b>0</b>
Årets resultat					-82 456	<b>-82 456</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>609 600</b>	<b>0</b>	<b>1 644 954</b>	<b>998 185</b>	<b>-82 456</b>	<b>3 170 283</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	998 185
årets förlust	-82 456
	<b>915 729</b>
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	169 375
i ny räkning överföres	746 354
	<b>915 729</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 225 754	4 159 320
Övriga rörelseintäkter		250	450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 226 004</b>	<b>4 159 770</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 891 177	-2 940 257
Övriga externa kostnader	4	-478 222	-331 264
Personalkostnader	5	-140 971	-140 841
Avskrivningar		-676 895	-693 869
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 187 265</b>	<b>-4 106 231</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>38 739</b>	<b>53 539</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 195	-149 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 195</b>	<b>-149 557</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-82 456</b>	<b>-96 018</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-82 456</b>	<b>-96 018</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	10 764 790	11 441 685
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 764 790</b>	<b>11 441 685</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	53 200	53 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 200</b>	<b>53 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 817 990</b>	<b>11 494 885</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	3 702 568	3 162 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	199 337	222 115
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 901 905</b>	<b>3 384 460</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		159 627	160 577
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>159 627</b>	<b>160 577</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 061 532</b>	<b>3 545 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 879 522</b>	<b>15 039 922</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		609 600	609 600
Reservfond		0	86 838
Fond för yttre underhåll		1 644 954	1 689 255
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 254 554</b>	<b>2 385 693</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		998 185	963 064
Årets resultat		-82 456	-96 018
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>915 729</b>	<b>867 046</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 170 283</b>	<b>3 252 739</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 732 390	10 992 260
Leverantörsskulder		301 706	250 964
Skatteskulder		6 373	3 073
Övriga skulder		38 027	37 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	630 743	503 306
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 709 239</b>	<b>11 787 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 879 522</b>	<b>15 039 922</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-82 456	-96 018
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		676 895	693 869
Förändring skatteskuld/fordran		-11 297	17 670
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>583 142</b>	<b>615 521</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		22 778	38 484
Förändring av leverantörsskulder		50 743	-159 142
Förändring av kortfristiga skulder		127 883	9 695
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>784 546</b>	<b>504 558</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-259 870	-249 210
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-259 870</b>	<b>-249 210</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>524 676</b>	<b>255 348</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 301 083	3 045 735
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 825 759</b>	<b>3 301 083</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) K2 om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastighetsförbättringar	10 år - 40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 940 716	3 940 716
P-plats och garage	285 038	218 604
	<b>4 225 754</b>	<b>4 159 320</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetskötsel	274 468	237 178
Städkostnader	131 374	128 559
Snöröjning/sandning	17 875	11 875
Trivselåtgärder	0	20 805
Besiktningkostnader	7 500	15 858
Reparationer	174 739	334 822
Trädgård och utemiljö	22 469	28 767
Planerat underhåll	231 250	300 514
Fastighetsel	154 130	127 195
Uppvärmning	971 288	864 396
Vatten och avlopp	313 762	277 092
Avfallshantering	123 952	114 924
Försäkringskostnader	71 289	70 955
Bredband	381 152	391 051
Förbrukningsinventarier	848	8 516
Förbrukningsmaterial	15 082	7 752
	<b>2 891 178</b>	<b>2 940 259</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetskatt	6 450	6 450
Fastighetsavgift	160 490	157 190
Datorkommunikation	0	5 626
Hemsida	3 042	458
Porto	9 212	6 984
Föreningsgemensamma kostnader	17 065	5 274
Revisionsarvode	3 200	3 200
Ekonomisk förvaltning	118 875	111 750
Bankkostnader	3 150	4 450
Konsultarvoden	148 032	17 694
Gåvor	3 800	8 173
Övriga poster	4 905	4 015
	<b>478 221</b>	<b>331 264</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	97 200	97 020
Arvode valberedning	1 000	1 000
Lön vicevärd	12 000	12 000
Sociala avgifter	30 771	30 821
	<b>140 971</b>	<b>140 841</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

Byggnaden är helt avskriven.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 619 200	4 619 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 619 200</b>	<b>4 619 200</b>
Ingående avskrivningar	-4 619 200	-4 619 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 619 200</b>	<b>-4 619 200</b>
Redovisat värde mark	336 600	336 600
<b>Utgående värde mark</b>	<b>336 600</b>	<b>336 600</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>336 600</b>	<b>336 600</b>

### Not 7 Fastighetsförbättringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 190 685	22 190 685
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 190 685</b>	<b>22 190 685</b>
Ingående avskrivningar	-11 126 940	-10 460 382
Årets avskrivningar	-666 558	-666 558
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 793 498</b>	<b>-11 126 940</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 397 187</b>	<b>11 063 745</b>

### Not 8 Markanläggning, parkering

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 732	206 732
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>206 732</b>	<b>206 732</b>
Ingående avskrivningar	-165 392	-155 055
Årets avskrivningar	-10 337	-10 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-175 729</b>	<b>-165 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 003</b>	<b>41 340</b>

### Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	53 200	53 200
	<b>53 200</b>	<b>53 200</b>

28 st aktier à 1 900 kr.

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	36 436	21 839
Avräkningskonto förvaltare	3 666 132	3 140 506
	<b>3 702 568</b>	<b>3 162 345</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	96 574	95 288
Fastighetsskötsel och städ	0	30 583
Fastighetsförsäkring	67 736	65 131
Ekonomisk förvaltning	32 515	31 113
Avfallshantering	2 512	0
	<b>199 337</b>	<b>222 115</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SBAB	0,99	2022-06-07	5 473 521	5 613 391
SBAB	1,00	2022-09-20	5 258 869	5 378 869
			<b>10 732 390</b>	<b>10 992 260</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 732 390	10 992 260

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld: 271 410 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 10 460 980 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	9 211	10 534
Städ	10 965	0
Fastighetsel	37 067	22 451
Fjärrvärme	148 682	110 807
Fastighetsskötsel	44 542	0
Övrigt	7 597	0
Reparationer och besiktningar	23 204	10 086
Vatten- och avlopp	0	4 690
Snöröjning	0	5 250
Förutbetalda avgifter och hyror	349 475	339 488
	<b>630 743</b>	<b>503 306</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 400 000	16 400 000
	<b>16 400 000</b>	<b>16 400 000</b>

Uppsala 25/05 2022



Ola Johansson



Rune Ringom



Mikael Hällkvist



Anita Andersson



Erik Jakubek

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_/\_\_\_ 2022

Annika Andersson  
Revisor

## Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Murgrönan

Undertecknad och av bostadsrättsföreningen Murgrönan utsedda revisor har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 och avger följande revisionsberättelse:

Räkenskaperna är riktigt och ordentligt utförda. Resultatet per 2021-12-31 är redovisat i styrelsens förvaltningsberättelse. De vid berättelsen bifogade vinst-, förlust- samt balansräkningar överensstämmer med räkenskaperna.

Efter genomgång av revisionen tillstyrker jag att balansräkningen per 2021-12-31 fastställs och att styrelsen beviljas full ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar

**Uppsala 2022 05 25**



Annika Andersson