

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-07-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Knivsta.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mats Westerman	Ordförande
Fredrik Johansson	Ledamot
Jan Persson	Ledamot
Micael Wall	Ledamot
Ruth Maria Wall	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Ludwig Holmgren	Ordinarie Extern	BDO Uppsala AB
----------------------	------------------	----------------

Valberedning

Patrik Andersson	
Therese Kristersson	
Håkan Redin	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GREDELBY 25:1	1989	Knivsta

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, Golvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 130 småhus.

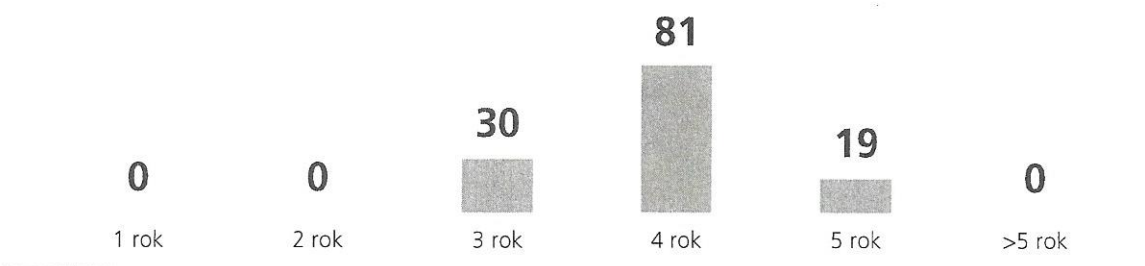
Värdeåret är 1989.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 13 224 m², varav 13 224 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 130 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Handwritten signatures and initials: *MM*, *LD*, *MW*, *LA*

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2019-12-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder på tak och hängrännor på hus	2019	
Byte av staket på gårdar till hus	2019	
Reparation av utrustning på lekplatser	2019	
Byte av hängrännor och målning av garage och carportar. Utfört på udda husnummersidan.	2018	
Åtgärder på tak och hängrännor på hus	2018	
Byte av hängrännor och målning av garage och carportar. Utfört på jämna och udda husnummersidan.	2017 - 2018	
Åtgärder på tak och hängrännor på hus	2017	
Byte av innertak i soprum	2017	
Byte av steket längs Kolugnsvägen	2016	
Renovering av bastu- och duschutrymme i föreningslokal	2016	
Byte av armaturer på lyktstolpar	2016	
Anläggning av nya gräsmattor	2016	
Byte av golvmatta och ommålning av väggar i tvättstuga i föreningslokal	2016	
Spolning av samtliga spill- och dagvattenledningar i området	2016	Även spilledningar i hus har spolats
Byte av bokningssystem för bokning av lokaler i föreningslokal	2016	
Åtgärder på trädgård framför hus 1 - 5	2016	
Byte av fallsand i lekparken vid bollplanen	2016	
Ökat hastigheten på bredbandet i området	2015	
Åtgärder på mark mellan bollplan och föreningslokal, för att minska översvämningar vid regnväder	2015	
Byte av samtliga garageportar	2015	
Mossbekämpning av tak	2015	
Målning av utsida fönster och förråds-, ytter- och altandörrar	2015	Hus 83 till 155
Byte av armaturer på lyktstolpar och väggar	2015	
Föryngring av gemensam trädgård	2014	
OVK besiktning	2014	Av föreningslokal
Rengöring av ventilationssystem	2014	Hus 1 till 155 + föreningslokal
Målning av utsida fönster och förråds-, ytter- och altandörrar	2014	Hus 1 till 81
Byte av sand i samtliga sandlådor	2014	
Mossbekämpning av tak	2014	Hus 1 till 155 + föreningslokal
Byte av fönsterlister och dörrlister i samtliga hus	2013	Utom hus 41, 43, 53 och 51
Målning av utsida fönster och förråds-, ytter- och altandörrar	2013	Hus 2 till 96
Upprustning av gemensamma ytor	2012	Gräsmattor, borttag av buskar, förbättring rabatter mm
Utvändig målning av föreningslokal	2012	
Byte av låsen och nycklar till föreningslokal samt vissa garage	2012	
Telia, reparation av anläggning	2012	Byte av vissa delar av fibernätet
Ommålning av fasad alla hus jämna nr	2011	
Installation av Telia Bredband	2011	

Handwritten signatures and initials: *MM*, *FO*, *MM*, *MM*, *LA*

Fortsättning utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning fasad alla hus ojämna nr	2010	Alla jämna husnr ommålas våren 2011
Ommålning av samtliga garage, soprum, carportar	2009	
Gavelfasader i söderläge	2008	Forts. av utsatta fasader i söderläge
Alla vattenarmaturer	2008	Utbytta i samtliga hus
Brandstegar på husgavlarna	2007	Bytts mot säkrare
Fasadpanelbyte	2007	
Samtliga bilplatser försetts med el-plintar	2007	
Samtliga lekplatser, sandlådor ock lekredskap	2006	Utbytta, följer EU:s säkerhetsstandard
Gavelfasader i söderläge är bytt	2006	Enbart utsatta fasader i söderläge
Databaserat bokningssystem till kvartersgården	2006	Tvättstuga, bastu och samlingslokal
Byte av samtliga köksfläktar	2004	Funktionen ventilerar hela lgh
Renovering av samtliga nedre duschrum	2001	
Ommålning av alla hus utvändigt	1997	
Planerat underhåll	År	
Åtgärder på tak och hängrännor på hus	2019 till 2023	
Byte av utrustning för bredband	2020	
Målning av hus	2024 till 2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Internetleverantör	Telia, Kabel-TV nätet (fibernet)
Värme och fastighetsel	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Protector Försäkring ASA
Övriga sopor	Ragn-Sells
Elförbrukning	Kundkraft
Parkeringsbevakning	Q-park
Brännbara sopor och kompost	Knivsta kommun
Vatten och avlopp	Roslagsvatten
Revisor	BDO Mälardalen AB
Hyra traktorgarage	Collier AB

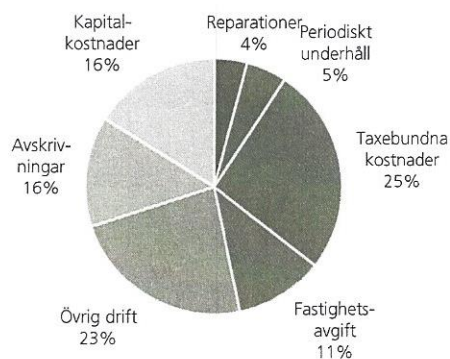
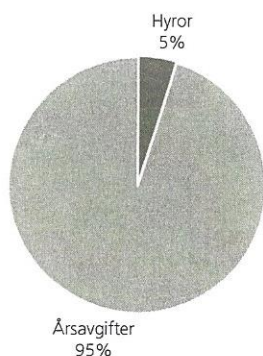
Handwritten signatures and initials: MW, FO, MW, LW, LW

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 967 840	4 566 273
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 621 242	10 040 767
Finansiella intäkter	116	129
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 116
Ökning av långfristiga skulder	0	1 540 000
Ökning av kortfristiga skulder	391 981	12 039
	10 013 339	11 599 051
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 508 639	6 974 661
Finansiella kostnader	1 488 807	1 559 549
Ökning av materiella anläggningstillgångar	362 183	663 275
Ökning av kortfristiga fordringar	20 934	0
Minskning av långfristiga skulder	1 092 896	0
	9 473 459	9 197 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 507 720	6 967 840
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	539 880	2 401 567

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Handwritten signatures and initials: FJ, MW, MW, LW.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsredovisningen för år 2019 är den skrift som beskriver Brf Gredelby Hagars verksamhet och ekonomi under det gångna året. Rapporten beskriver en bostadsrättsförening med omfattande verksamhet och god ekonomi.

Den löpande ekonomiska förvaltningen har styrelsen förordnat till SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum). Stadgarna ligger till grund för föreningens verksamhet och styrelsen har med stöd av stadgarna skapat ett antal styrdokument, som mer i detalj beskriver hur olika ärenden hanteras.

Vårt område byggdes för över 30 år sedan och för att vi skall ha nytta och glädje av vår fastighet i framtiden har styrelsen utformat en plan för underhåll och förnyelse av området. Arbetet startade för några år sedan. Några av de åtgärder som redan utförts i det omfattande programmet är: förnyring av trädgården, målning av utsida på fönster och dörrar, målning och allmän uppräschning av samtliga lokaler i föreningshuset, byte av samtliga garageportar, åtgärder för mossbekämpning på taken, byte av belysningsarmaturer utomhus. Vidare har arbeten utförts som byte av staket längs Kolugnsvägen, målning av carportar och garage, byte av hängrännor på carportar och garage och åtgärder på tak på samtliga trerumslägenheter.

Inom några år är dessa arbeten slutförda, och under några år fram till 2023 kommer underhållet i kronor räknat per år att minska något. Detta görs för att sätta undan en summa varje år för att ha medel till en planerad ommålning av samtliga hus under år 2024 och 2026.

Under de närmsta åren planeras att arbetet fortsätter, men med en något minskad intensitet, med fortsatta åtgärder i den allmänna trädgården, lekplatser och med åtgärder på tak på våra hus.

I början av år 2020 kommer en ny avtalsperiod på tre år börja gälla för leverans av Internettjänster från Telia. All utrustning som TV-boxar och modem kommer att bytas ut i alla hus och lokaler. All utrustning kommer också att bytas ut i vår UC för inkommande bredbandssignaler till föreningen, vilken är belägen i föreningslokalen. Detta möjliggör att Internethastigheten ökas väsentligt och blir efter uppdateringen för "uppladdning" 100 Mbit/s och för "nedladdning" 500 Mbit/s.

Enligt framställningen ovan är föreningen inne i en period med många små och stora åtgärder. Styrelsens starkaste drivkraft i detta arbete är att följa stadgarna för föreningen, där det går att läsa i de inledande styckena; "Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen". Tillsammans har vi en ekonomisk förening, där vi medlemmar är delägare i boendet och de satsningar föreningen gör idag går tillbaka till medlemmarna i framtiden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 130 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 216

Tillkommande medlemmar: 18

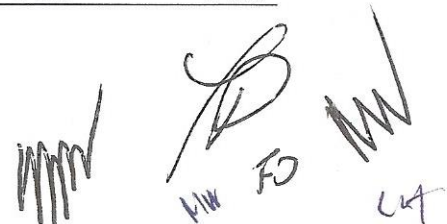
Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 216

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	692	692	692
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 676	6 759	6 642	6 715
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	8	8
Värmekostnad/m ² totalyta	105	110	100	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	50	55	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	118	120	142
Soliditet (%)	10	10	10	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	286	0	-533
Nettoomsättning (tkr)	9 616	9 621	9 619	9 632

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 224 m² bostäder.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 835 162	0	0	9 835 162
Fond för yttre underhåll	473 634	473 634	-362 425	362 425
S:a bundet eget kapital	10 308 796	473 634	-362 425	10 197 587
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-169 164	-473 634	648 695	-344 225
Årets resultat	61 111	61 111	-286 270	286 270
S:a fritt eget kapital	-108 054	-412 523	362 425	-57 955
S:a eget kapital	10 200 742	61 111	0	10 139 632

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 111
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	304 470
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-473 634
summa balanserat resultat	-108 053

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

473 634
365 581

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials: FO, MW, LH]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 616 369	9 620 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 873	419 966
Summa rörelseintäkter		9 621 242	10 040 767
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 350 227	-6 152 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 682	-240 018
Personalkostnader	Not 6	-853 731	-582 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 294 364	-1 220 416
Jämförelsestörande poster	Not 7	-268 438	
Summa rörelsekostnader		-8 071 440	-8 195 077
RÖRELSERESULTAT		1 549 802	1 845 690
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 488 807	-1 559 549
Summa finansiella poster		-1 488 691	-1 559 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 111	286 270
ÅRETS RESULTAT		61 111	286 270





 FH

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 944 360	93 150 286
Maskiner	Not 9	619 152	637 438
Inventarier	Not 10	48 511	24 916
Summa materiella anläggningstillgångar		92 612 022	93 812 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 617 022	93 817 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	126
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 535 315	6 974 435
Summa kortfristiga fordringar		7 535 375	6 974 561
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 535 375	6 974 561
SUMMA TILLGÅNGAR		100 152 397	100 792 201

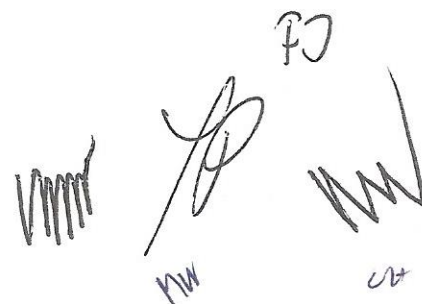
MM

JP
MW

FJ
MW
CH

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 835 162	9 835 162
Fond för yttre underhåll	Not 13	473 634	362 425
Summa bundet eget kapital		10 308 796	10 197 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-169 164	-344 225
Årets resultat		61 111	286 270
Summa fritt eget kapital		-108 054	-57 955
SUMMA EGET KAPITAL		10 200 742	10 139 632
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	41 443 816	88 420 000
Summa långfristiga skulder		41 443 816	88 420 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	46 843 288	960 000
Leverantörsskulder		462 713	189 445
Skatteskulder		151 665	101 955
Övriga skulder		127 260	101 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	922 912	879 663
Summa kortfristiga skulder		48 507 839	2 232 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 152 397	100 792 201



 VMW
 MW
 PJ
 MW
 CH

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	9 151 845	9 151 845
Hyror garage moms	2 698	450
Hyror parkering	127 272	127 595
Hyror garage	237 632	243 561
Hyror carport	97 200	97 620
Öresutjämning	-278	-269
	9 616 369	9 620 802

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	3 973	405 925
Övriga intäkter	900	14 041
	4 873	419 966

MM
YW
FD
LM
CA

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 825
	Snöröjning/sandning	26 379	298 209
	Gemensamma utrymmen	1 587	3 587
	Garage	0	902
	Gård	52 809	41 215
	Serviceavtal	0	3 750
	Förbrukningsmateriel	29 573	16 789
	Störningsjour och larm	4 820	4 213
	Brandskydd	813	355
	Fordon	49 561	12 257
		165 542	384 102
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	-3 000
	Brf Lägenheter	0	3 000
	Gemensamma utrymmen	31 097	14 096
	Tvättstuga	28 356	30 361
	Sophantering/återvinning	0	1 500
	Lås	2 413	3 724
	VVS	30 754	59 795
	Värmeanläggning/undercentral	75 517	44 869
	Ventilation	22 715	31 599
	Elinstallationer	2 552	71 180
	Fasad	26 340	0
	Mark/gård/utemiljö	46 971	6 427
	Garage/parkering	61 323	5 922
	Skador/klotter/skadegörelse	0	405 625
	Vattenskada	62 008	193 794
		390 046	868 892
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	167 676
	Tak	152 599	162 753
	Mark/gård/utemiljö	312 627	97 445
	Garage/parkering	12 000	184 615
		477 226	612 489
	Taxebundna kostnader		
	El	130 701	117 158
	Värme	1 384 041	1 451 895
	Vatten	663 291	659 613
	Sophämtning/renhållning	248 739	255 076
	Grovsopor	11 492	7 614
		2 438 264	2 491 356
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	263 605	238 133
	Självrisk	0	56 000
	Markhyra/vägavgift/avgäld	96 894	0
	Bredband	472 280	486 166
		832 779	780 299
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	1 046 370	1 015 384
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 350 227	6 152 521



MW

FD

MW

UT

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	5 439	1 944
	Tele- och datakommunikation	1 212	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	850
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	19 047	20 625
	Föreningskostnader	55 360	2 258
	Styrelseomkostnader	1 276	18 656
	Fritids- och trivselkostnader	5 574	6 275
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	114 504	111 015
	Administration	13 900	13 561
	Korttidsinventarier	57 938	16 639
	Konsultarvode	21 047	35 175
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 110	7 960
		304 682	240 018

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	496 004	331 363
	Löner	173 561	120 725
	Sociala kostnader	184 166	129 297
	Övriga personalkostnader	0	737
		853 731	582 122

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 197 703	1 197 703
	Förbättringar	8 224	8 224
	Maskiner	76 094	13 630
	Inventarier	12 343	859
		1 294 364	1 220 416
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring maskiner	268 438	0
		268 438	0

MW FJ

24

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	142 657 762	142 657 762
	Utgående anskaffningsvärde	142 657 762	142 657 762
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-25 734 628	-24 528 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 205 927	-1 205 927
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 940 554	-25 734 628
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion			
	Vid årets början	-23 772 848	-23 772 848
	Utgående nedskrivning	-23 772 848	-23 772 848
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 245 312	9 245 312
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	89 368 000	89 368 000
	Taxeringsvärde mark	68 510 000	68 510 000
		157 878 000	157 878 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	157 878 000	157 878 000
		157 878 000	157 878 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	753 305	115 805
	Nyanskaffningar	626 245	637 500
	Utrangering/försäljning	-637 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	742 050	753 305
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-115 867	-102 237
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 344	-13 630
	Utrangering/försäljning	-63 750	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-191 961	-115 867
	Redovisat restvärde vid årets slut	550 089	637 438

Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page. One signature appears to be 'Mw', another 'ES', and a large, stylized signature that could be 'Mw' or similar. There are also some smaller initials and marks.

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 058	214 283
	Nyanskaffningar	35 938	25 775
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	275 996	240 058
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-215 142	-214 283
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 343	-859
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-227 485	-215 142
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 511	24 916

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	27 595	6 595
	Klientmedel hos SBC	7 507 720	6 967 840
		7 535 315	6 974 435

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	362 425	362 425
	Reservering enligt stadgar	473 634	362 425
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-362 425	-362 425
	Vid årets slut	473 634	362 425



 MW
 FJ
 CA

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,450 %	20 000 000	20 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,620 %	13 156 712	13 289 608	2023-12-30
Handelsbanken	1,800 %	45 750 392	46 710 392	2020-10-30
Handelsbanken	1,630 %	9 380 000	9 380 000	2023-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		88 287 104	89 380 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 843 288	-960 000	
		41 443 816	88 420 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 855 848 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	130 634 000	130 634 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	172 548	175 428
Avgifter och hyror	750 364	704 235
	922 912	879 663

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under några år fram till 2023 kommer underhållet i kronor räknat per år att minska något. Detta görs för att sätta undan en summa varje år för att ha medel till en planerad ommålning av samtliga hus under år 2024 och 2026.

Under de närmsta åren planeras att arbetet fortsätter, men med en något minskad intensitet, med fortsatta åtgärder i den allmänna trädgården, lekplatser och med åtgärder på tak på våra hus.

I början av år 2020 kommer en ny avtalsperiod på tre år börja gälla för leverans av Internettjänster från Telia. All utrustning som TV-boxar och modem kommer att bytas ut i alla hus och lokaler. All utrustning kommer också att bytas ut i vår UC för inkommande bredbandssignaler till föreningen, vilken är belägen i föreningslokalen. Detta möjliggör att Internethastigheten ökas väsentligt och blir efter uppdateringen för "uppladdning" 100 Mbit/s och för "nedladdning" 500 Mbit/s.

Styrelsens underskrifter

KNIVSTA den 4 / 3 2020



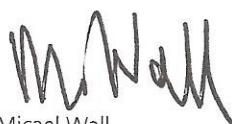
Mats Westerman
Ordförande



Fredrik Johansson
Ledamot



Jan Persson
Ledamot



Micael Wall
Ledamot

Ruth Maria Wall
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 3 2020



Lars Ludwig Holmgren
Extern revisor



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar
Org.nr. 716422-2494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gredelby Hagar för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6 mars 2020

BDO Mälardalen AB



Ludwig Holmgren

Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag

Till brf Gredelby Hagars ordinarie föreningsstämma torsdagen den 23/4 2020 har valberedningen följande förslag på styrelse, valberedning, revisor och arvoden.

Förslag till arvode:

Arvodesbeloppet för följande förtroendeuppdrag i föreningen, vicevärd, fastighetsskötare och valberedning är oförändrat och ligger kvar på 250:-/timme.

Arvodesbeloppet för ledamöter är likaså oförändrat och ligger kvar på 300:-/timme.

Förslag till styrelse:

Omval ledamöter:

Mats Westerman hus 19
Jan Persson hus 46
Micael Wall hus 2
Maria Wall hus 2
Fredrik Johansson hus 151

Förslag till valberedning:

Håkan Redin hus 22 (sammankallande)
Therese Kristersson hus 20
Patrik Andersson hus 7

Förslag till revisor:

Omval av revisionsbolag, att vara revisionsbolag för årsredovisning verksamhetsåret 2020 föreslås.

BDO Mälardalen AB, org. nr 556291-8473
S:t Olofsgatan 35
753 30 Uppsala
Tel: 018-41 88 400