

Styrelsen för Brf Grisselmaren 1 i Vaxholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark (terrass) som ligger i anslutning till föreningens hus.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Vid föreningsstämman 2018-02-05, antogs nya stadgar en 1:a gång, dessa antogs en andra gång vid föreningsstämman 2018-04-26 och registrerades hos Bolagsverket 2018-08-06.

Föreningens fastighet, Rindö 3:381 bebyggdes 1906 av Försvarmakten och är belägen i Vaxholms kommun. Fastigheten förvärvades 2010 och har byggts om till bostadslägenheter.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 lägenheter.

Till fastigheten finns 63 st p-platser. Av dessa finns 31 st inom den egna fastigheten

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök

1 st 2,5 rum och kök

3 st 2-3 rum och kök

17 st 3 rum och kök

4 st 3-4 rum och kök

9 st 4 rum och kök

4 st 4-5 rum och kök

1 st 5 rum och kök

1 st 5-6 rum och kök

1 st 6 rum och kök      Total bostadsyta: 4 582 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 2011.

Fastigheten är beskattad med halv avgift fr.o.m 2017 t.o.m. 2021, därefter med hel avgift.

Försäkring är tecknad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, ett samarbete mellan Bostadsrätterna och Söderberg & Partner. Försäkringsgivare är norska Protector. I försäkringen ingår bl. a. ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

En gemensamhetsanläggning omfattande parkeringsplatser med väganlutning från Rindövägen inrättades vid en lantmäteriförrättning 2019-05-15. I anslutning till förrättningen fattades även beslut om att bilda Norra Treuddsvägens Samfällighetsförening för förvaltning av anläggningen. Andelsägare i samfällighetsföreningen är Vasallen AB, Ekbacken, Brf Grisselmaren 1 och Brf Brigadgeneralen. Till ordförande på ett år valdes Olof Tiselius. Brf Grisselmaren 1 skall sammanlagt disponera minst 63 p-platser, varav enligt ovan 31 platser finns inom den egna fastigheten och 32 platser inom gemensamhetsanläggningen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-14 bestått av:

Ordinarie	Mats Norrman Bohman Stefan Cederlöf Lars Thaning Joy Tischner Röhrens	Ordf.
Suppleanter	Klas Beskow	
Revisorer		
Ordinarie	Carl-Erik Kanne Solwej Ullholm	ersatte Johan Sundström 2020-12-18
Valberedning	Daniel Berndolf Magnus Sundberg	sammankallande

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötsel har ombesörjts av en fastighetsgrupp bestående av styrelsemedlemmar och övriga medlemmar i föreningen. Fastighetsgruppen har anlitat serviceföretag efter behov.

#### Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad är genomgripande ombyggd och renoverad till ett skick som i huvudsak motsvarar ett nyproducerat hus. Styrelsens uppfattning är dock att ett antal fel och brister fortfarande kvarstår att rätta till i Vasallens totalentreprenad. Vasallen har gjort invändningar mot delar av styrelsens krav. Vissa tvistefrågor återstår därmed att lösa med Vasallen.

En översiktlig besiktning av fasaden gjordes i början av 2019 med anledning av att en bit av fasadens ytskikt hade ramlat ned. Fler ställen med brister i fasaden kunde kartläggas. Efter påpekanden till Vasallen såg sig styrelsen tvingad att anlita en entreprenör, som under sommaren genomförde en noggrannare besiktning av fasaden med nedknackning och lagning på ett antal ställen. Ersättning för kostnaden har begärts av Vasallen men de har bestridit fakturan.

Efter misstanke om dolt fel i isoleringen av vindsvåningen anlidade styrelsen AK-konsult, redan i slutet av 2018, för en stickprovskontroll av golvbjälklaget i en av lägenheterna. Den visade på allvarliga brister både vad gäller isolering och ventilation. En uppföljning gjordes under våren 2019 med en kontroll av samtliga lägenheter på vindsvåningsplanet, även den utförd av AK-konsult. Motsvarande fel kunde konstateras i ytterligare fem av de nio vindslägenheterna. Vasallen har tagit på sig ansvaret att åtgärda fel och brister via sin entreprenör Heving & Hägglund, ett arbete som har påbörjats i januari 2020. Konsultarbetet har bekostats av Vasallen. Arbetet anmäldes klart i juni 2020 men dörrar läcker in regnvatten vilka Vasallen, efter ett halvårs tvistande, kommer att åtgärda.

Under hösten 2019 anlidade styrelsen AK-konsult för en utredning av fuktskador i källaren. Höga fuktvärden uppmättes, vilket bl.a. begränsar valet av ytskikt. Ny OVK i källaren samt en särskild besiktning har genomförts hösten 2020 som resulterat i att takavvattningen ska göras om. Styrelsens målsättning är att fortsatt ta fram ett lämpligt åtgärdsprogram i samarbete med Vasallen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2014.

OVK besiktning har skett 2018. En besiktning av hissarna utfördes 2019-09-03.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen kallade till extrastämma 2020-12-18 för behandling av och beslut i följande ärenden:

- \* Styrelsen begärde och fick stämmans beslut att fortsätta och slutföra förhandlingarna med Vasallen AB i den pågående tvisten i enlighet med den presentation och de förslag som framfördes till stämman.
- \* Till ny revisor efter avgående Johan Sundström valdes Solweij Ullholm.

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 154 116 kronor. Större poster:

- \* Hissreparationer
- \* Golvvärmereparationer
- \* El-reparationer och armaturbyten

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 117 146 kronor:

- \* Storstädning
- \* Kyldelsbyte i värmepump

Inga gemensamma städdagar har genomförts på grund av pandemin.

### Medlemsinformation

#### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har åtta överlåtelse, med tillträdesdag under 2020, ägt rum.

Föreningen hade vid årets början 70 medlemmar, avgående 13 och tillkommande 12, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 69 vid årets slut.

#### Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under perioden beviljat två andrahandsuthyrningar.

#### Ekonomi

Ingen omläggning av banklån har gjorts. Ingen amortering är gjord under året. Den vägda snitträntan uppgick till 1,10 % vid årets utgång.

#### Avgifter

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 525 kr/kvm. En parkeringsplats är garanterad varje lägenhet för en avgift uppgående till 150 kr/mån. Avgift för extra parkeringsplats uppgår till 300 kr/mån. Avgift för bredband Telia "Trippel Play" uppgår till 224 kr/mån.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand, får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

MSB  
Ker  
K

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 636	2 643	2 650	2 643
Resultat efter finansiella poster (tkr)	89	118	43	305
Soliditet (%)	89	88	88	88
Kassalikviditet (%)	508	321	275	117
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	255	200	155	155
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 255	1 000	800	645
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	525	525	525	525
Lån kronor per kvm yta	3 863	3 863	3 928	3 928

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	137 245 000	1 000 125	1 252 176	117 718
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		255 000	-255 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			117 718	-117 718
Årets resultat				89 040
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>137 245 000</b>	<b>1 255 125</b>	<b>1 114 894</b>	<b>89 040</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 114 894
årets vinst	89 040
	<b>1 203 934</b>

disponeras så att till yttre fond överföres	255 000
i ny räkning överföres	948 934
	<b>1 203 934</b>

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

WBS  
J  
M

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 636 228	2 643 338
Övriga rörelseintäkter		35 187	375 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 671 415</b>	<b>3 019 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 596 446	-1 830 961
Övriga externa kostnader	5	-171 999	-259 794
Personalkostnader	6	-84 503	-80 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 717	-533 717
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 386 666</b>	<b>-2 705 406</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284 749</b>	<b>313 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 709	-196 129
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>89 040</b>	<b>117 718</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>89 040</b>	<b>117 718</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>89 040</b>	<b>117 718</b>

WBS JK  
JHO PL

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 765 176	156 298 893
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 765 176</b>	<b>156 298 893</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>155 765 176</b>	<b>156 298 893</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		210 264	212 697
Övriga fordringar	8	981	1 176 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 730	68 911
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 975</b>	<b>1 458 606</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 744 627	16 318
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 744 627</b>	<b>16 318</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 040 602</b>	<b>1 474 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 805 778</b>	<b>157 773 817</b>


<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 245 000	137 245 000
Yttre reparationsfond		1 255 125	1 000 125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>138 500 125</b>	<b>138 245 125</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 114 894	1 252 175
Årets resultat		89 040	117 718
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 203 934</b>	<b>1 369 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>139 704 059</b>	<b>139 615 018</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	17 700 000	17 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 700 000</b>	<b>17 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		81 945	110 677
Skulder till koncernföretag		1 656	0
Skatteskulder		1 728	2 840
Övriga skulder		4 868	1 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	311 522	344 119
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>401 719</b>	<b>458 799</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 805 778</b>	<b>157 773 817</b>

MB JK  
AK AL

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		284 749	313 847
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		533 717	533 717
Erlagd ränta		-195 406	-196 023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>623 060</b>	<b>651 541</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-13 451	-230 236
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-57 383	78 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>552 227</b>	<b>500 284</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		0	-300 000
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>552 227</b>	<b>200 284</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 193 300	993 016
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>1 745 527</b>	<b>1 193 300</b>

MS J  
Ae PL



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Reservering har under året skett med 255 000 kronor och ianspråkstaget med 0 kronor.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 200-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 200 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning. (Föreningens tillgångssumma, dvs summan på tillgångssidan i balansräkningen)

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter p-platser	133 150	133 230
Årsavgifter bostäder	2 407 032	2 407 032
Kabel-TV / Internet	112 896	112 896
Hysesbortfall /.	-17 150	-11 620
Debiterade avgifter	300	1 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 430	0
Övriga ersättningar och intäkter	16 027	326 615
Avgift andrahandsupplåtelse	4 730	9 300
Försäkringsersättningar	0	40 000
	<b>2 671 415</b>	<b>3 019 253</b>

URS  
J  
M  
K

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	154 116	225 595
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	117 146	343 880
	<b>271 262</b>	<b>569 475</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	104 791	109 605
Obligatorisk ventilationskontroll	11 719	0
Besiktning / Serviceavtal	133 631	34 233
Yttre skötsel / Snöröjning	89 764	159 902
Fastighetsel	370 131	389 572
Vatten	225 129	249 982
Sophämtning	103 667	86 865
Fastighetsförsäkring	77 686	63 590
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 685	18 643
Avgälder, arrenden och avgifter	23 000	0
Kabel-TV / Internet	148 016	120 179
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	29 967	28 917
	<b>1 325 186</b>	<b>1 261 488</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	27 776	18 260
Revisionsarvode	6 000	2 001
Förvaltningsarvode	68 820	69 021
Övriga externa tjänster/kostnader	50 578	132 263
Övriga förbrukningsinventarier/material	18 825	38 248
	<b>171 999</b>	<b>259 793</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	72 400	68 000
Lagstadgade sociala avgifter	11 271	11 495
Bilersättningar skattefria	832	1 438
	<b>84 503</b>	<b>80 933</b>

WS JK  
Mia JLC

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 000 000	106 000 000
Ingående anskaffningsvärde mark	53 920 000	53 920 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 920 000</b>	<b>159 920 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 621 107	-3 087 390
Årets avskrivningar	-533 717	-533 717
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 154 824</b>	<b>-3 621 107</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 765 176</b>	<b>156 298 893</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	81	16
Avräkningskonto Simpleko AB	900	1 176 982
	<b>981</b>	<b>1 176 998</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 760	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 970	68 911
	<b>84 730</b>	<b>68 911</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,83	2022-12-01	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	rörlig ränta	rörlig ränta	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	0,88	2022-12-01	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,23	2021-12-01	7 500 000	7 500 000
			<b>17 700 000</b>	<b>17 700 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	22 825 000	22 825 000
	<b>22 825 000</b>	<b>22 825 000</b>

UBZ  
JWA

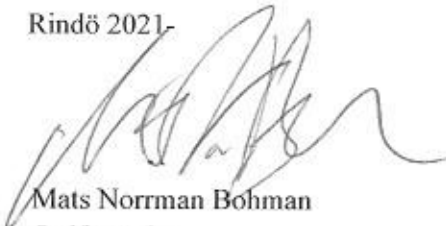
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 920	15 617
Förskottsbetalda hyror och avgifter	222 124	222 098
Upplupna elavgifter	41 045	47 428
Upplupna reparationer och underhåll	0	31 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 433	27 800
	<b>311 522</b>	<b>344 118</b>

**Not 13 Likvida medel**

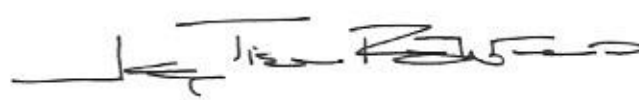
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassamedel	1 753	3 058
Banktillgodohavanden	1 742 873	13 260
Avräkning Klientmedel	900	1 176 982
	<b>1 745 526</b>	<b>1 193 300</b>

Rindö 2021-

  
Mats Norrman Bohman  
Ordförande

  
Stefan Cederlöf

  
Lars Thaning

  
Joy Tischner Röhrens

Vår revisionsberättelse har lämnats .

  
Carl-Erik Kanne  
Revisor

  
Solweij Ullholm  
Revisor

