

Brf Grindstolpen 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Grindstolpen 1
769630-9330
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till balansräkning	14-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grindstolpen 1, 769630-9330, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ronnie Sköld	Ordförande	2021
Andreas Ljung	Ledamot	2021
Charlie Biasi	Ledamot	2021
Urban Wilén (Avgick 2021-02-20)	Ledamot	2021
Poulyxäny Moshopoulou (Avgick 2020-10-02)	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Jens-Peter Eriksson (Invald 2020-11-18)	Suppleant	2021
Magnus Enberg (Invald 2020-11-18)	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grindstolpen 1 i Tyresö kommun med därpå uppförd byggnader med 63 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförd 2018. Fastighetens adress är Videvägen 50-80.

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 50 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok
37	1	9	3	13

Total tomtarea:	4 443 kvm
Total bostadsarea:	4 132 kvm
Total lokalarea:	463 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	
Riddarens Tyresö AB	77 kvm	t.o.m. 2021-08-31
Capio Primärvård AB	77 kvm	fr.o.m. 2021-09-01
Swezain AB	386 kvm	t.o.m 2021-08-31
Capio Primärvård AB	386 kvm	fr.o.m. 2021-09-01

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Geranio Property AB	Teknisk förvaltning
Telia Sverige AB	Bredband
Geranio Property AB	Städning
Vattenfall Kundenservice AB	Elavtal avseende volym
Vattenfall Kundenservice AB	Fjärrvärme
Kone AB	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 154 917 kr och planerat underhåll för 81 205 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen underhållsplan men styrelsen gör bedömning om att sätta av 825 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 180 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 juni 2020, föreningen har hållit tre stycken extrastämmor 16 januari 2020, 18 november 2020 och 17 december 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Vid ordinarie föreningsstämma röstade stämman för att bordlägga frågan kring resultatdisposition för räkenskapsåret 2018 och 2019.

Styrelsens ord

Styrelsen har ordet,

Våren 2020 genomfördes ett omfattande arbete gällande utemiljön och i synnerhet innergården. Planteringslådor byggdes, växter planterades och belysning installerades. I och med detta fick föreningen ett jättelyft rent visuellt, säkerhetsmässigt samt ökad trivselfaktor.

På grund av en tidigare tvist med RW Projektutveckling 1 tvingades föreningen ta utgifter som normalt går som garantiärenden. Detta innebar att föreningen tvingades ta höjd genom ett utökat lån för att klara dessa kostnader. Brf Grindstolpen och RW Projektutveckling, (numera Predictor Fastighetsutveckling 1 AB) nådde under oktober en förlikning vilket innebär att Brf Grindstolpen ersätts med 5 375 000 kr samt att den tidigare posten i balansräkningen gällande en fordran om 105 Mkr kvittas.

Styrelsen beslutade även att låta el-centralen byggas om, (pga säkerhetsaspekter) samt framtidssäkras med en IMD lösning som sänker medlemmarnas elkostnad.

Styrelsen fortsatte att konsultera samma juridiska ombud för att komma till avslut gällande tvisten. En av styrelsens viktigaste uppgifter har varit att se på möjligheten till utökade intäkter. I juni 2021 skrev föreningen ett 5-årsavtal med Capio som tar över efter Riddarens Vårdcentral & som dessutom startar upp en BVC i ytterligare en lokal, (f.d sushin). Dessutom tecknades ett avtal med en projektutvecklare som på uppdrag säljer ca 110kvm rå-yta som skall omvandlas till 4 st lägenheter. Beslut från Tyresö Kommun om ett godkännande av bygglovet sker senare under 2021. Detta skulle innebära för föreningen en engångsbetalning för rå-ytan samt ytterligare hyresintäkter. Råytan säljs direkt till ett byggbolag för att eliminera föreningens ekonomiska risk.

Föreningen lät under kvartal 1 beställa och utföra en oberoende slutbesiktning av JG Byggkonsult och Besiktning AB för att kunna påvisa brister i färdigställandet och dess uppskattade kostnader.

För de boendes trygghet och säkerhet togs beslut på en extrastämma om att installera ett passersystem samt kamerabevakning. Detta installeras under juni månad.

Tidigare har i balansräkningen en fordran om 105 Mkr redovisats som andelsförvärv och byggentreprenad där enligt juridisk bedömning skulle innebära att byggherren inte har kunnat fastställa den slutgiltiga köpeskillingen med erforderliga underlag. Efter revidering av denna post valde styrelsen att godkänna denna transaktion då det väsentligt missgynnat föreningens finansiella årsredovisning och försvårat möjligheten att köpa/sälja.

Styrelsen arbetar enträget med att förbättra trivselfaktorn för de boende, se över kostnader och vara på alerten gällande nya intäktsmöjligheter för att skapa en god och långsiktig framtid för BRF Grindstolpen.

Styrelsen, Brf Grindstolpen

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett. (f.g år skedde 13 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 85 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 91 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Under året har höjningar av årsavgifterna skett 2020-01-01 med 4 % och 2020-08-01 med 8 %.

Avseende årsavgifterna för 2021 har beslut tagits att höja avgiften med 6 % 2021-01-01 samt 2021-10-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018*
Rörelsens intäkter	3 931	3 585	2 534
Resultat efter finansiella poster	-1 709	-2 064	327
Förändring av underhållsfond	744	46	125
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-936	-593	-
Soliditet %	69	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	674	600	600
Driftskostnad, kr / kvm	376	409	204
Ränta, kr / kvm	279	261	215
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	180	28	27
Lån, kr / kvm	16 963	16 308	16 440
Snittränta (%)	1,65	1,60	1,31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

*Föreningens verksamhet startade 2018-01-01. Inflytt har skett löpande under året.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	175 795 000	171 295	155 917	-2 064 378
Disposition enligt föreningsstämma			-2 064 378	2 064 378
Avsättning till underhållsfond		825 000	-825 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-81 205	81 205	
Årets resultat				-1 708 687
Vid årets slut	175 795 000	915 090	-2 652 256	-1 708 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 908 461
Årets resultat före fondförändring	-1 708 687
Årets avsättning till underhållsfond	-825 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 205
Summa över/underskott	-4 360 943

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-4 360 943**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 633 007	3 293 217
Övriga rörelseintäkter	3	297 836	291 304
Summa rörelseintäkter		3 930 843	3 584 521
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 964 826	-2 062 129
Övriga externa kostnader	7	-744 535	-745 541
Personalkostnader	8	-131 065	-131 683
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 516 596	-1 516 596
Summa rörelsekostnader		-4 357 022	-4 455 949
Rörelseresultat		-426 179	-871 428
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		873	7 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 283 381	-1 200 286
Summa finansiella poster		-1 282 508	-1 192 950
Resultat efter finansiella poster		-1 708 687	-2 064 378
Årets resultat		-1 708 687	-2 064 378

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	248 421 808	249 938 404
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 152 899	-
Summa materiella anläggningstillgångar		249 574 707	249 938 404
Summa anläggningstillgångar		249 574 707	249 938 404
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Klientmedelskonto		484 152	594 939
Kundfordringar		363 558	87 833
Övriga fordringar		19 172	12 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	136 027	16 368
Summa kortfristiga fordringar		1 002 909	711 426
Kassa och bank	12	974 292	837 888
Summa omsättningstillgångar		1 977 201	1 549 314
SUMMA TILLGÅNGAR		251 551 908	251 487 718

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 795 000	175 795 000
Underhållsfond		915 090	171 295
Summa bundet eget kapital		176 710 090	175 966 295
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 652 256	155 918
Årets resultat		-1 708 687	-2 064 378
Summa fritt eget kapital		-4 360 943	-1 908 460
Summa eget kapital		172 349 147	174 057 835
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	77 169 000	74 328 000
Summa långfristiga skulder		77 169 000	74 328 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	778 000	608 000
Leverantörsskulder		596 825	263 380
Skatteskulder		52 680	389 020
Övriga skulder		32 773	108 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	573 483	1 732 904
Summa kortfristiga skulder		2 033 761	3 101 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 551 908	251 487 718

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-426 179	-871 428
Avskrivningar	1 516 596	1 516 596
	1 090 417	645 168
Erhållen ränta	873	7 336
Erlagd ränta	-1 283 381	-1 200 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 282 508	-1 192 950
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-402 270	105 823 008
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-1 238 123	740 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 640 393	106 563 185
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 152 899	-105 637 634
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 152 899	-105 637 634
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 400 000	-
Amortering av låneskulder	-389 000	-608 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 011 000	-608 000
Årets kassaflöde	25 617	-230 231
Likvida medel vid årets början	1 432 827	1 663 058
Likvida medel vid årets slut	1 458 444	1 432 827

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

(3) Likvida medel inkluderar även klientmedeltkontot hos Bredablick Förvaltning.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 664 107	2 479 740
Hyror lokaler	615 792	481 606
Hyror p-platser/garage	353 108	331 871
Summa	3 633 007	3 293 217

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterad fastighetsskatt	67 450	9 837
Överlåtelseavgifter	17 545	12 718
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 268	-
Övriga intäkter	190 573	268 749
Summa	297 836	291 304

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	36 114	4 781
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	21 757
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 205	30 138
VA & sanitet, installationer	-	20 896
Värme, installationer	10 300	-
Ventilation, installationer	18 941	-
El, installationer	3 897	6 225
Övriga installationer	2 599	-
Huskropp	-	11 656
P-platser/garage	-	4 375
Vattenskador	65 611	2 512
Klottersanering	250	1 587
Summa	154 917	103 928

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ventilation, installationer	81 205	81 205
Summa	81 205	81 205

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	48 290	217 395
Teknisk förvaltning	257 763	310 716
Besiktningkostnader	128 250	-
Gångbanerenhållning	18 985	-
Snöröjning	16 950	133 213
Serviceavtal	33 736	33 572
Förbrukningsmaterial	1 350	15 186
Övriga utgifter för köpta tjänster	11 525	1 188
El	119 990	-
Uppvärmning	516 288	586 686
Vatten och avlopp	237 863	260 351
Avfallshantering	142 560	136 911
Försäkringar	41 502	39 993
Systematiskt brandskyddsarbete	18 165	6 265
Bredband	135 487	135 520
Summa	1 728 704	1 876 996

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 700	-
Kostnader för transportmedel	1 161	-
Kontorsmateriel och trycksaker	843	3 025
Tele och post	3 630	3 520
Förvaltningskostnader	191 502	170 282
Revision	49 600	190 000
Jurist- och advokatkostnader	304 705	270 303
Bankkostnader	1 507	2 200
IT-tjänster	5 902	1 170

Övriga externa tjänster	50 938	102 141
Övriga externa kostnader	131 048	2 900
Summa	744 535	745 541

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	99 660	100 200
Övriga kostnadsersättningar	93	-
Summa	99 753	100 200
Sociala avgifter	31 312	31 483
Summa	131 065	131 683

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 516 596	1 516 596
Summa	1 516 596	1 516 596

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Vid årets början</i>		
-Mark	99 795 400	34 999 700
-Byggnader	151 659 600	-
-Pågående nyanläggningar	-	110 817 666
	<u>251 455 000</u>	<u>145 817 366</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Pågående nyanläggningar	1 152 899	-110 817 666
-Omklassificering byggnad	-	110 817 666
-Omfört från fordring byggnad	-	40 841 934
-Omfört från fordring mark	-	64 795 700
	<u>1 152 899</u>	<u>105 637 634</u>
Utgående anskaffningsvärden	252 607 899	251 455 000
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 516 596	-
	<u>-1 516 596</u>	<u>-</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 516 596	-1 516 596
	<u>-1 516 596</u>	<u>-1 516 596</u>
Utgående avskrivningar	-3 033 192	-1 516 596
Redovisat värde	249 574 707	249 938 404
<i>Varav</i>		
Byggnader	148 626 408	150 143 004
Mark	99 795 400	99 795 400
Pågående nyanläggningar	1 152 899	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 537 000	64 537 000
Lokaler	4 562 000	4 163 000
Mark	14 837 000	17 894 000
Totalt taxeringsvärde	83 936 000	86 594 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>69 099 000</i>	<i>68 700 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 040	-
Förutbetalda kostnader	134 987	16 368
Summa	136 027	16 368

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Ålandsbanken	974 292	-162 112
Placeringskonto Ålandsbanken	-	1 000 000
Summa	974 292	837 888

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	778 000	608 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	77 169 000	74 328 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	77 947 000	74 936 000

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	77 947 000	74 936 000
Summa	77 947 000	74 936 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Ålandsbanken	1,80 %	2023-06-30	24 650 000	-	-100 000	24 550 000
Ålandsbanken	1,80 %	2023-06-30	24 650 000	-	-100 000	24 550 000
Ålandsbanken	1,20 %	2023-06-30	25 636 000	-	-104 000	25 532 000
Ålandsbanken	1,50 %	2025-06-30	-	3 400 000	-85 000	3 315 000
Summa			74 936 000	3 400 000	-389 000	77 947 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	131 683	44 946
Upplupna räntekostnader	3 444	3 389
Förutbetalda intäkter	183 692	394 826
Upplupna revisionsarvoden	40 000	190 000
Upplupna kostnader	214 664	1 099 743
Summa	573 483	1 732 904

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	111 000 000	111 000 000
Summa ställda säkerheter	111 000 000	111 000 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bostadsrättsföreningen och entreprenören nådde i oktober 2021 en förlikning vilken enligt avtalet bl a innebär att föreningen ska erhålla en ersättning med 5 375 000.

Underskrifter

Tyresö, 2021-

Ronnie Sköld
Styrelseordförande

Andreas Ljung

Charlie Biasi

Jens-Peter Eriksson
I egenskap av suppleant

Magnus Enberg
I egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-
BoRevision i Sverige AB

Jörgen Götehed
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page
Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Bo Ronnie Sköld

e78cf405-a05c-41e4-81b7-a29729ef7bbc 2021-10-08 16:28:14 UTC +03:00
BankID 4b0061d2-d4bb-4998-b7ea-68e4d2091b67 - SE

ANDREAS LJUNG

2f225586-c2bf-441b-b43a-f4cdee7b35ad 2021-10-08 16:52:42 UTC +03:00
BankID - 4c14c7ef-c9a1-4fba-aea4-0a80d5ec2c7c SE

Charlie Robin Carl Göte Biasi

7a5bbba9-ea70-48f2-83f2-c80aa37fd9eb - 2021-10-09 13:44:54 UTC +03:00
BankID - c6f9d720-b6f9-44db-9f29-f0c2a2348c9d - SE

Jens-Peter Eriksson

c38e4311-9d70-460b-9121-ad50f36d2b59 - 2021-10-11 15:33:33 UTC +03:00
BankID da319bc2-35a9-4d58-8238-4dee69647b9f SE

MAGNUS ENBERG

95fb3018-4b72-49b3-b710-f3091969a502 2021-10-11 15:35:20 UTC +03:00
BankID 5cbae649-3618-4e72-ad12-d277131347ee - SE

Jörgen Götehed

48e9ed16-6e0f-487f-9211-cf98ac5463d2 - 2021-10-11 15:50:00 UTC +03:00
BankID 3dbf3525-6e72-4bca-a598-3122cfc88643 SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grindstolpen 1, org.nr. 769630-9330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen under förutsättning att resultat- och balansräkningar för 2018 och 2019 först har fastställts.

Grund för uttalanden med reservation

Vid stämmor under 2019 och 2020 har beslut om årsredovisningarna för 2018 och 2019 inneburit att resultat- och balansräkningarna inte har fastställts respektive att frågorna avseende årsredovisningen har bordlagts. Stämmorna har inte heller fattat beslut om föreslagna resultatdispositioner. Resultaträkningen och balansräkningen har därmed inte fastställts.

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalande ovan vill jag fästa uppmärksamhet på den tvist som styrelsen redogör för i förvaltningsberättelsen och den förlikning som framgår av not 17. I förlikningsavtalet anges att föreningen ska erhålla sammanlagt 5 375 000 kronor.

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 revisions sed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalande och uttalande med reservation

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grindstolpen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen under förutsättning att stämman förts beslutat om resultatdispositioner enligt förslag i årsredovisningarna för 2018 och 2019.

Grund för uttalande och uttalande med reservation

Vid stämmor under 2019 och 2020 har beslut om årsredovisningarna för 2018 och 2019 inneburit att resultat- och balansräkningarna inte har fastställts respektive att frågorna avseende årsredovisningen har bordlagts. Stämmorna har inte heller fattat beslut om föreslagna resultatdispositioner. Resultaträkningen och balansräkningen har därmed inte fastställts.

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 provar 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.

Anmärkning

Årsredovisningen är inte upprättad inom sådan tid att det varit möjligt att hålla ordinarie årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 11 oktober 2021

.....
Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jörgen Götehed

Revisor

Serienummer: 19620622xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2021-10-11 12:57:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

