

# Brf Grindstolpen 1

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Grindstolpen 1**  
769630-9330  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grindstolpen 1, 769630-9330, med säte i Tyresö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

## 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Magnus Wiberg(Avgick 20-01-24)	Ordförande	2020
Ronnie Sköld(Tillträde som ordförande 20-01-24)	Ordförande	2021
Urban Wilén	Ledamot	2020
Poulyxány Moshopoulou	Ledamot	2021
Charlie Biasi	Ledamot	2021
Andreas Ljung(Tillträde som ledamot 20-01-24)	Ledamot	2020

#### Styrelsesuppleanter

Daniel Vestlund	Suppleant	2021
Amanda Lundevall(Avgick 19-10-31)	Suppleant	2021
Martin Fredriksson-Pehrson	Suppleant	2020

#### Ordinarie revisorer

Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB	Revisor	2020
---	---------	------

#### Valberedning

Jens Eriksson  
Charlie Sjöblom

### 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 50-78.

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler samt 44 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
- varav bostadsrättsarea:	4 132 kvm
Total lokalarea:	463 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid ELLER kontraktslängd
Mindre kommersiell lokal	77 kvm	Lokal ej färdigställd
Webuild AB	386 kvm	2024-01-31

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

Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Teknisk förvaltning( uppsagd 19-12-31)
Delagott Franchisebolag	Teknisk förvaltning(avtal fr.o.m 20-01-01)
Telia Sverige AB	Bredband
TARJAS AB	Städning( uppsagd fr.o.m 19-12-31)
Delagott Franchisebolag	Städning(avtal fr.o.m 20-01-01)
Vattenfall	Elavtal avseende volym
Vattenfall	Fjärrvärme
Kone Aktiebolag	Serviceavtal hissar

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 103 928 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

Styrelsen avsätter till kommande års underhåll enligt ekonomisk plan.

Enligt ekonomiska planen avsätts det 127 500 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 28 kr per kvm. ><

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 12 juni 2019 samt extra föreningsstämma 18 december 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Vid extra föreningsstämma 18 december 2019 så röstade stämman att ej faställa resultat- och balansräkning samt resultat dispositionen för räkenskapsåret 2018.

## Styrelsens ord

### 2019

Styrelsen fortsatte arbetet med att få entreprenören att färdigställa sina åtaganden. Ytterligare stopp och förseningar har skett under året.

Innergård har fått färdig lekplats och gräs har planterats. Sedumtak har lagts på lägenhetsbyggnaden och utredning av värme har fortsatt under våren.

I en av de kommersiella lokalerna har en efterlängtd vårdcentral öppnats för att möta kommunens stora efterfrågan.

Det finns fortsatta arbeten som föreningen vill ha åtgärdat som del av färdigställandet. Diverse markarbeten, flertalet nedslag i lägenheter, åtgärd av handikapps hiss, istället för taksedum har marksedum lagts över radhustaken. Färdigställandet av den andra kommersiella lokalen fortskrider och anpassning sker för kommande hyresgäst.

### Följande arbeten påbörjas/slutförs våren 2020:

Utemiljö

Värmen

Fönster

Tidigare interimsstyrelse beviljades ej ansvarsfrihet då beslut som togs påverkat föreningens möjligheter att färdigställa och få slutbevis. Besluten som togs av interimsstyrelsen påverkade årsredovisningen negativt.

Flera utredningar har gjorts för att utvärdera vägar framåt som långsiktigt ger föreningen och dess boende det bästa värdet. Fokus är att få in hyresgäster för kommersiella lokaler som bidrar till ökat värde av fastigheten. Styrelsen beslutade att jobba för en bättre miljö i närområdet och supportar Rädda Bina Initiativet - med plantering av ängsblommor i slänten.

För att möta medlemmars efterfrågan på bättre service har en ny teknisk förvaltning, (Delagott) upphandlats där en helhetslösning för fastighetsskötsel och snöröjning kontrakterats från jan 2020.

### Under 2020 räknar styrelsen att följande sker:

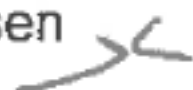
Tillträde av kommersiell lokal/lokaler.

Slutbesiktning av Brf Grindstolpen genomfördes i februari 2020 för att ytterligare kravställa RW för fortsatt färdigställande.

Omläggning av sedumtak radhusen

Styrelsen jobbar för att utemiljön inklusive innergård ska vara klart under våren för att ytterligare höja trivsselfaktorn för de boende. Vår vision är även att Brf Grindstolpen ska uppnå status som "Hälsans Hus" och skapa mervärde för de boende och samtliga i närområdet.

Med vänliga hälsningar,  
Styrelsen



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 83 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 85 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.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018*	2017
Rörelsens intäkter	3 585	2 534	-
Resultat efter finansiella poster	-2 064	327	-
Förändring av underhållsfond	46	125	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-593	-	-
Soliditet %	69	69	-
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	600	600	-
Driftskostnad, kr / kvm	409	204	-
Ränta, kr / kvm	261	215	-
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	28	27	-
Lån, kr / kvm	16 308	16 440	-
Snittränta (%)	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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>175 795 000</b>	<b>125 000</b>	<b>-125 000</b>	<b>327 213</b>
Disposition enligt föreningsstämma			327 213	-327 213
Avsättning till underhållsfond		127 500	-127 500	
Ianspråktagande av underhållsfond		-81 205	81 205	
Årets resultat				-2 064 378
<b>Vid årets slut</b>	<b>175 795 000</b>	<b>171 295</b>	<b>155 918</b>	<b>-2 064 378</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	202 213
Årets resultat före fondförändring	-2 064 378
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-127 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 205
Summa över/underskott	-1 908 460

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-1 908 460**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 293 217	2 488 272
Övriga rörelseintäkter	3	291 304	45 328
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 584 521</b>	<b>2 533 600</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 062 129	-974 637
Övriga externa kostnader	7	-745 541	-243 291
Personalkostnader	8	-131 683	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 516 596	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 455 949</b>	<b>-1 217 928</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-871 428</b>	<b>1 315 672</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 336	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 200 286	-988 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 192 950</b>	<b>-988 459</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 064 378</b>	<b>327 213</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 064 378</b>	<b>327 213</b>

↙

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	249 938 404	34 999 700
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	110 817 666
Summa materiella anläggningstillgångar		249 938 404	145 817 366
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		249 938 404	145 817 366
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Klientmedelskonto		594 939	662 999
Kundfordringar		87 833	4 838
Övriga fordringar		12 286	105 860 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	16 368	74 434
Summa kortfristiga fordringar		711 426	106 602 495
<b>Kassa och bank</b>	12	837 888	1 000 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 549 314	107 602 554
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		251 487 718	253 419 920



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 795 000	175 795 000
Underhållsfond		171 295	125 000
Summa bundet eget kapital		175 966 295	175 920 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		155 918	-125 000
Årets resultat		-2 064 378	327 213
Summa fritt eget kapital		-1 908 460	202 213
<b>Summa eget kapital</b>		<b>174 057 835</b>	<b>176 122 213</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	74 328 000	74 936 000
Summa långfristiga skulder		74 328 000	74 936 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	608 000	608 000
Leverantörsskulder		263 380	164 357
Skatteskulder		389 020	394 215
Övriga skulder		108 579	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 732 904	1 195 135
Summa kortfristiga skulder		3 101 883	2 361 707
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 487 718</b>	<b>253 419 920</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Rörelseresultat	-871 428
Avskrivningar	1 516 596
	<b>645 168</b>
Erhållen ränta	7 336
Erlagd ränta	-1 200 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-547 782</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	105 891 069
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	740 176
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>106 083 463</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-105 637 634
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>445 829</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-608 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-608 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-162 171</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 000 059</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>837 888</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
 (2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 479 740	1 811 186
Hyror lokaler	481 606	523 600
Hyror p-platser/garage	331 871	153 486
<b>Summa</b>	<b>3 293 217</b>	<b>2 488 272</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterad fastighetsskatt	9 837	-
Överlåtelseavgifter	12 718	17 070
Övriga intäkter	268 749	28 258
<b>Summa</b>	<b>291 304</b>	<b>45 328</b>

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	4 781	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	21 757	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 138	5 062
VA & sanitet, installationer	20 896	-
Värme, installationer	-	3 113
El, installationer	6 225	8 482
Hiss	-	20 819
Huskropp	11 656	-
P-platser/garage	4 375	-
Vattenskador	2 512	-
Klottersanering	1 587	-
<b>Summa</b>	<b>103 928</b>	<b>37 476</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ventilation, installationer	81 205	-
<b>Summa</b>	<b>81 205</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	217 395	171 625
Teknisk förvaltning	310 716	231 212
Snöröjning	133 213	44 106
Serviceavtal	33 572	8 428
Förbrukningsmaterial	15 186	2 719
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 188	-
Uppvärmning	586 686	113 486
Vatten och avlopp	260 351	124 242
Avfallshantering	136 911	99 836
Försäkringar	39 993	33 494
Systematiskt brandskyddsarbete	6 265	-
Bredband	135 520	108 014
<b>Summa</b>	<b>1 876 996</b>	<b>937 161</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	3 025	-
Tele och post	3 520	3 479
Förvaltningskostnader	170 282	171 396
Revision	190 000	-
Jurist- och advokatkostnader	270 303	65 500
Bankkostnader	2 200	-
IT-tjänster	1 170	-
Övriga externa tjänster	102 141	1 516
Övriga externa kostnader	2 900	1 400
<b>Summa</b>	<b>745 541</b>	<b>243 291</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	100 200	-
<b>Summa</b>	<b>100 200</b>	-
Sociala avgifter	31 483	-
<b>Summa</b>	<b>131 683</b>	-

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 516 596	-
<b>Summa</b>	<b>1 516 596</b>	-

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Mark</b>		
Vid årets början	34 999 700	4 462 290
-Omklassificering	-	30 537 410
-Omfört från fodringar	64 795 700	-
	99 795 400	34 999 700
<b>Pågående nyanläggningar</b>		
Vid årets början	110 817 666	231 592 629
-Omklassificering	-110 817 666	-30 537 410
-Omfört till fodringar	-	-90 237 553
	-	110 817 666
<b>Byggnad</b>		
Vid årets början	-	-
Omklassificering	110 817 666	-
Omfört från fodringar	40 841 934	-
	151 659 600	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>251 455 000</b>	<b>145 817 366</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början	-	-
-Byggnader	-	-
<b>Årets avskrivning</b>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 516 596	-
	-1 516 596	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 516 596</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>249 938 404</b>	<b>145 817 366</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	150 143 004	-
Mark	99 795 400	34 999 700
Pågående nyanläggningar	-	110 817 666
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	64 537 000	36 800 000
Lokaler	4 163 000	762 000
Mark	17 894 000	15 351 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>86 594 000</b>	<b>52 913 000</b>
Varav byggnader	68 700 000	37 562 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	16 368	74 434
<b>Summa</b>	<b>16 368</b>	<b>74 434</b>



### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Ålandsbanken	-162 112	59
Placeringskonto Ålandsbanken	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>	<b>837 888</b>	<b>1 000 059</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	608 000	608 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	74 328 000	2 432 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	72 504 000
<b>Summa</b>	<b>74 936 000</b>	<b>75 544 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	74 936 000	75 544 000
<b>Summa</b>	<b>74 936 000</b>	<b>75 544 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Ålandsbanken	1,80 %	2023-06-30	24 850 000	-	-200 000	24 650 000
Ålandsbanken	1,80 %	2023-06-30	24 850 000	-	-200 000	24 650 000
Ålandsbanken	1,20 %	2023-06-30	25 844 000	-	-208 000	25 636 000
<b>Summa</b>			<b>75 544 000</b>	<b>-</b>	<b>-608 000</b>	<b>74 936 000</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	44 946	-
Upplupna räntekostnader	3 389	-
Förutbetalda intäkter	394 826	106 398
Upplupna revisionsarvoden	190 000	-
Upplupna kostnader	1 099 743	1 088 737
<b>Summa</b>	<b>1 732 904</b>	<b>1 195 135</b>

### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	111 000 000	111 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>111 000 000</b>	<b>111 000 000</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen för Brf Grindstolpen 1 har 2020 valt att häva entreprenadavtalet med byggherren. ↘

## Underskrifter

Tyresö, 2020-06-15

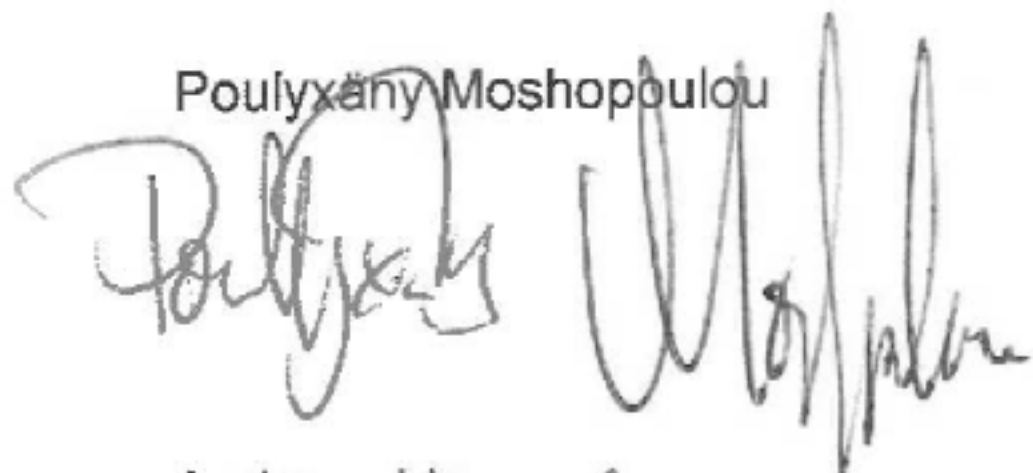
Ronnie Sköld  
Styrelseordförande



Urban Wilén



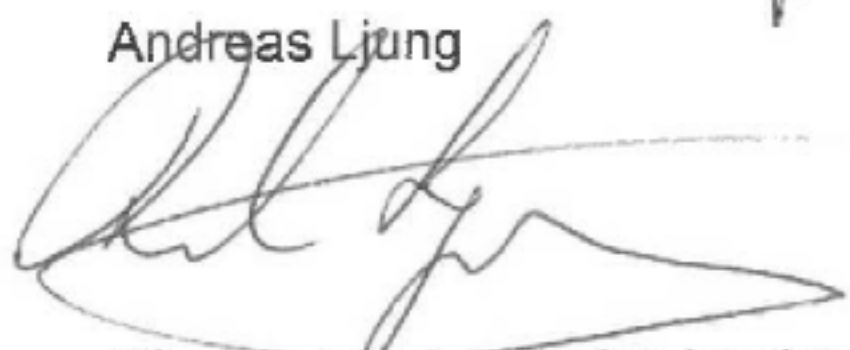
Poulyxany Moshopoulou



Charlie Biasi



Andreas Ljung



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-17  
BoRevision i Sverige AB



Jörgen Götehed  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden med avvikande mening

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, på grund av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande" inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därför inte en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 eller av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet "Grund för uttalanden" avstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Den stämma som 2019 behandlade årsredovisningen för 2018 beslutade enhälligt att inte fastställa resultaträkningen och

balansräkningen för 2018. Samtliga inbetalda insatser 2018 hade inte tillfallit föreningen och det kunde inte styrkas att uppkomna fordringar varit kvittningsbara mot respektive part. Bekräftelse avseende kvittningsrätt har ännu inte presenterats. Ej inbetald insats får inte redovisas i balansräkningen och fordran på insats får inte tas upp som tillgång.

I bokslutet för 2019 redovisas fastigheten med belopp enligt avtal givet vissa förutsättningar. Då samtliga förutsättningar inte är uppfyllda kan beloppet inte med bestämdhet fastställas.

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.

#### 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 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 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

### Uttalanden med avvikande mening respektive uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grindstolpen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

På grund av de förhållanden som beskrivs i stycket "Grund för uttalande" avstyrker jag att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Som framgår av min Rapport om årsredovisningen avstyrker jag bland annat att balansräkningen ska fastställas.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 juni 2020



Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## 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. Stagarna 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 ianspråkats 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

