

# Årsredovisning 2020

## Brf Grynnan, Sickla Kaj

Org nr 769606-3002

**fastum**

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



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## Avskrivning

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

## Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## Kapitaltillskott

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

## Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## Underhållsfond

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

## Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## Upplåtelseavgift

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

## Upplåtelseavtal

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

## Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.



Styrelsen för Brf Grynnan, Sickla Kaj, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2019.

#### Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Grynnan 2 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 121 bostadsrätter samt 6 lokaler. Den totala boytan är 8 441 kvm och lokalytan 596 kvm. Föreningen disponerar 29 garageplatser som hyrs ut genom Stockholm Parkerings försorg.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 10 st | 1 rum och kök |
| 71 st | 2 rum och kök |
| 31 st | 3 rum och kök |
| 8 st  | 4 rum och kök |
| 1 st  | 6 rum och kök |

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Grynnan GA:2 inom kvarteret tillsammans med fastigheten Grynnan 1. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsug där föreningens andel är 9/20.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 2020 är 1 429 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler och garare.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 353 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 169 000 000 kr och markvärdet är 184 400 000 kr. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen Grynnan GA:2 är enligt omprövningsbeslut 2020 taxerad till 5 191 200 kronor. Värdeår är 2004.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen hade ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med NKG Tryggfastighet AB och trappstädning med XLint Allservice AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 december 2003.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 779 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske årligen och motsvara det långsiktiga underhållsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2020 haft följande sammansättning:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Edgar Halling          | Ordförande |
| Emmi Jozsa             | Ledamot    |
| Anders Wikman          | Ledamot    |
| Solveig Willberg       | Ledamot    |
| Ann Zedell             | Ledamot    |
| Selma Udriot Johansson | Suppleant  |
| Lars Åkerlund          | Suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Lina Jernebring, huvudansvarig

#### Valberedning

Lotten Moberg  
Stefan Hjelm  
Karin Almstedt



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Avtal

Styrelsen har under året sett över befintliga avtal i syfte att minska föreningens kostnader och förbättra kvalitén på service:

- Avtal för kabel-TV (ComHem) och ekonomisk förvaltning (Fastum AB) omförhandlades till lägre pris med oförändrad tjänsteinnehåll, start 1 juli 2020.
- Nytt avtal för avfallshantering tecknades med en ny leverantör (Veolia), start 1 januari 2021.
- En omfattande upphandling av fastighetsförvaltning gjordes och en ny leverantör (Fastum Teknik AB) tecknades, start 1 februari 2021.
- De planerade ökade kostnader för bredband kunde pareras och en ny marknadsledande leverantör (Bahnhof) tecknades till ett lägre pris, start 1 mars 2021.
- Ny leverantör för trädgårdsskötsel tecknades (Elfströms), start 1 maj 2020.
- Ny leverantör för snöskottning mark tecknades (Roseb Entreprenad AB), start 15 december 2020.

#### Hyresgäster

Styrelsen har arbetat proaktivt med hyresgästernas utmaningar under pandemin. Tillfälliga hyresanstånd beviljades som återbetalades under senare delen av året.

Tvist med en hyresgäst avslutades med ett förlikningsavtal.

#### Gemensamhetsytor

Föreningen har en nystartad trädgårdsgrupp som arbetar med att skapa trivsel på innergården och samarbetar med vår leverantör Elfströms om gårdens utseende och skötsel. Under 2020 har två städdagar anordnats, befintliga trädgårdsmöbler reparerats, nya trädgårdsmöbler köpts in. En cykelrensning genomfördes under hösten.

#### Lån

Styrelsen har omförhandlat fyra av föreningens lån under året.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 175 (174) medlemmar. Under året har 41 medlemmar tillträtt samt 40 medlemmar utträtt ur föreningen vid 27 (17) överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>           | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 9 023       | 8 948       | 8 802       | 8 648       | 8 597       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 21          | -6 530      | -1 361      | -2 022      | -1 987      |
| Avskrivningar, tkr                     | -2 554      | -2 554      | -2 554      | -2 554      | -2 554      |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr       | 2 575       | -3 976      | 1 193       | 532         | 567         |
| Soliditet (%)                          | 71,03       | 70,86       | 71,77       | 71,80       | 71,45       |
| Skuldränta (%)                         | 1,05        | 3,56        | 3,22        | 3,26        | 3,24        |
| Fastighetslån kr/kvm                   | 10 656      | 10 656      | 10 659      | 10 689      | 10 978      |
| Årsavgifter kr/kvm                     | 779         | 764         | 752         | 738         | 738         |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader och kostnader för swappavtal i procent av genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 218 475 000          | 24 275 000            | 4 854 604                      | -12 156 924            | -6 530 041        | <b>228 917 639</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                                | -6 530 041             | 6 530 041         | <b>0</b>           |
| Uttag yttre fonden                            |                      |                       | -4 768 877                     | 4 768 877              |                   | <b>0</b>           |
| Avsättning yttre<br>fond                      |                      |                       | 439 200                        | -439 200               |                   | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                       |                                |                        | 20 928            | <b>20 928</b>      |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>218 475 000</b>   | <b>24 275 000</b>     | <b>524 927</b>                 | <b>-14 357 288</b>     | <b>20 928</b>     | <b>228 938 567</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| ansamlad förlust | -14 357 288        |
| årets vinst      | 20 928             |
|                  | <b>-14 336 360</b> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| behandlas så att<br>reservering fond för yttre underhåll<br>i ny räkning överföres | 439 200            |
|  | -14 775 560        |
|  | <b>-14 336 360</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 9 023 196                         | 8 947 592                         |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 131 490                           | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>9 154 686</b>                  | <b>8 947 592</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                  | 3          | -4 532 755                        | -8 664 007                        |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -876 861                          | -723 686                          |
| Personalkostnader                                | 5          | -197 100                          | -188 650                          |
| Avskrivningar                                    |            | -2 553 982                        | -2 553 982                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-8 160 698</b>                 | <b>-12 130 325</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>993 988</b>                    | <b>-3 182 733</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                        | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 3 368                             | 6 670                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -976 428                          | -3 353 978                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-973 060</b>                   | <b>-3 347 308</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>20 928</b>                     | <b>-6 530 041</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>20 928</b>                     | <b>-6 530 041</b>                 |

| <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          | 317 642 466        | 320 196 448        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>317 642 466</b> | <b>320 196 448</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>317 642 466</b> | <b>320 196 448</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 15 901             | 0                  |
| Övriga fordringar                             | 8          | 2 670 035          | 1 112 539          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 708 361            | 474 821            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>3 394 297</b>   | <b>1 587 360</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                |            | 1 288 822          | 1 295 094          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 288 822</b>   | <b>1 295 094</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>4 683 119</b>   | <b>2 882 454</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>322 325 585</b> | <b>323 078 902</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>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 242 750 000        | 242 750 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 524 927            | 4 854 604          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>243 274 927</b> | <b>247 604 604</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -14 357 288        | -12 156 924        |
| Årets resultat                               |            | 20 928             | -6 530 041         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-14 336 360</b> | <b>-18 686 965</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>228 938 567</b> | <b>228 917 639</b> |
| <b>Avsättningar</b>                          |            |                    |                    |
| Övriga avsättningar                          | 10         | 279 794            | 1 301 418          |
| <b>Summa avsättningar</b>                    |            | <b>279 794</b>     | <b>1 301 418</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 73 630 672         | 89 850 239         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>73 630 672</b>  | <b>89 850 239</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 16 319 567         | 100 000            |
| Leverantörsskulder                           |            | 922 284            | 924 397            |
| Skatteskulder                                |            | 80 003             | 76 125             |
| Övriga skulder                               | 13         | 651 439            | 660 705            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 1 503 259          | 1 248 379          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>19 476 552</b>  | <b>3 009 606</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>322 325 585</b> | <b>323 078 902</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år från byggnadernas färdigställande

### Not 2 Nettoomsättning

|  | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter  | 6 573 528        | 6 445 308        |
| Hyror lokaler                                      | 1 649 150        | 1 701 128        |
| Hyror garage                                       | 770 290          | 772 320          |
| Fakturerat gemensamma kostnader och fettavskiljare | 24 948           | 24 962           |
| Övriga intäkter                                    | 5 280            | 3 875            |
|  | <b>9 023 196</b> | <b>8 947 593</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|  | 2020      | 2019      |
|--|-----------|-----------|
| Fastighetsskötsel  | 133 793   | 81 406    |
| Trädgårdsskötsel   | 53 389    | 120 646   |
| Städkostnader  | 129 615   | 158 323   |
| Snöröjning/sandning                                      | 25 410    | 167 376   |
| Serviceavtal   | 7 315     | 0         |
| Hisskostnader  | 85 068    | 82 114    |
| Inköp av parkeringstjänster                              | 94 855    | 92 678    |
| Gemensamhetsanläggning                                   | 307 258   | 266 664   |
| Reparationer   | 346 532   | 199 297   |
| Hissreparationer   | 1 088     | 0         |
| Trädgård och utemiljö                                    | 2 800     | 0         |
| Periodiskt underhåll: filterbyte och ventilationrensning | 124 759   | 41 452    |
| Periodiskt underhåll: fasader                            | 904 902   | 4 768 877 |
| Periodiskt underhåll: SBA                                | 0         | 7 137     |
| Periodiskt underhåll: OVK-besiktning                     | 0         | 36 406    |
| Periodiskt underhåll: Underhåll lokaler                  | 0         | 11 099    |
| Periodiskt underhåll: Energideklaration                  | 0         | 16 125    |
| Fastighetsel   | 341 341   | 426 001   |
| Fjärrvärme   | 1 145 821 | 1 293 387 |
| Vatten och avlopp  | 223 127   | 264 629   |
| Avfallshantering   | 177 680   | 168 492   |



|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringskostnader    | 175 686          | 142 271          |
| Kabel-tv                | 85 755           | 133 477          |
| Bredband                | 144 216          | 144 057          |
| Teknisk förvaltning     | 0                | 538              |
| Förbrukningsinventarier | 11 622           | 0                |
| Förbrukningsmaterial    | 10 724           | 41 555           |
|                         | <b>4 532 756</b> | <b>8 664 007</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2020           | 2019           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 195 912        | 219 794        |
| Fastighetsavgift              | 172 909        | 166 617        |
| Ändrad taxering 2019          | -23 882        | 0              |
| Telefoni                      | 16 137         | 15 384         |
| Hemsida                       | 6 120          | 5 876          |
| Porto                         | 7 806          | 5 495          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 28 616         | 22 812         |
| Revisionsarvode               | 30 344         | 38 485         |
| Ekonomisk förvaltning         | 142 482        | 136 693        |
| Lokaladministration           | 6 500          | 0              |
| Bankkostnader                 | 3 100          | 2 000          |
| Konsultarvoden                | 201 830        | 78 999         |
| Juridisk konsultation         | 75 755         | 21 819         |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 12 981         | 9 576          |
| Övriga poster                 | 250            | 135            |
|                               | <b>876 860</b> | <b>723 685</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                  | 2020           | 2019           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 150 000        | 148 849        |
| Sociala avgifter | 47 100         | 39 801         |
|                  | <b>197 100</b> | <b>188 650</b> |

#### Not 6 Finansiella poster

|                                  | 2020            | 2019              |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| Ränteintäkter                    | 3 368           | 6 670             |
| Räntekostnader för fastighetslån | -922 871        | -925 460          |
| Räntekostnader för räntederivat  | -1 062 136      | -1 120 585        |
| Övriga räntekostnader            | -13 045         | -6 515            |
| Värdeförändring SWAP *           | 1 021 624       | -1 301 418        |
|                                  | <b>-973 060</b> | <b>-3 347 308</b> |

\* Rättelse av fel skett under 2019, se not 10.

### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 242 750 000        | 242 750 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>242 750 000</b> | <b>242 750 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -20 553 552        | -17 999 570        |
| Årets avskrivningar                             | -2 553 982         | -2 553 982         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-23 107 534</b> | <b>-20 553 552</b> |
| Redovisat värde mark                            | 98 000 000         | 98 000 000         |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>98 000 000</b>  | <b>98 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>317 642 466</b> | <b>320 196 448</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 174 191 200        | 176 579 350        |
| Taxeringsvärden mark                            | 184 400 000        | 184 400 000        |
|   | <b>358 591 200</b> | <b>360 979 350</b> |

### Not 8 Övriga fordringar

|                            | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 49 135           | 1 295            |
| Avräkningskonto förvaltare | 2 620 900        | 1 111 244        |
|                            | <b>2 670 035</b> | <b>1 112 539</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|   | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning                         | 26 057         | 37 737         |
| Kabel TV                                      | 19 050         | 24 074         |
| Fasighetsförsäkring                           | 189 740        | 175 686        |
| Sickla Kaj Samfällighet                       | 48 649         | 48 649         |
| Hemsida                                       | 1 825          | 1 825          |
| Fasighetskötsel                               | 0              | 7 271          |
| Bredband                                      | 12 018         | 12 018         |
| Stockholms parkering, avräkning juli-december | 139 630        | 140 160        |
| Garagesamfällighet                            | 86 443         | 27 401         |
| Försäkringsfordran rättsskydd                 | 131 490        | 0              |
| Kreditfaktura vattenavläsning                 | 53 459         | 0              |
|   | <b>708 361</b> | <b>474 821</b> |



### Not 10 Övriga avsättningar

Föreningen har räntebindningar genom räntederivat (SWAP)

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea     | -0,096         | STIBOR                    | -27 993 278              | -28 163 479              |
| Nordea     | 3,900          | 2021-03-30                | 28 273 072               | 29 464 897               |
|            |                |                           | <b>279 794</b>           | <b>1 301 418</b>         |

Marknadsvärde på en swap skall värderas enligt lägsta värdets princip. Det negativa marknadsvärdet på ränteswapen har tidigare inte redovisats i balansräkningen. Rättelse har skett 2019. Rättelsen medför att kostnader för räntederivat har mindre resultatpåverkan under 2020 eftersom de kompenseras av en positiv värdeförändring.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Lånebelopp<br>2019-12-31 |
|-----------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea                | 0,630          | 2021-07-23                | 1 519 567                | 1 519 567                |
| Nordea                | 0,890          | 2022-04-20                | 14 800 000               | 14 800 000               |
| Nordea                | 0,700          | 2025-09-17                | 30 655 672               | 30 655 672               |
| Nordea                | 0,890          | 2022-04-20                | 28 175 000               | 28 175 000               |
| Nordea                | 1,580          | 2021-02-17                | 14 800 000               | 14 800 000               |
| Avgår kortfristig del |                |                           | -16 319 567              | -100 000                 |
|                       |                |                           | <b>73 630 672</b>        | <b>89 850 239</b>        |

### Not 12 Ställda säkerheter

|                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 98 600 000        | 98 600 000        |
|                      | <b>98 600 000</b> | <b>98 600 000</b> |

### Not 13 Övriga skulder

|                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Mervärdeskatt sista kvartalet    | 97 216         | 95 884         |
| Källskatter                      | 0              | 26 502         |
| Sociala avgifter                 | 0              | 22 818         |
| Depositioner av lokalhyresgäster | 554 223        | 515 501        |
|                                  | <b>651 439</b> | <b>660 705</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader                     | 128 187          | 124 929          |
| Styrelsearvoden                    | 221 000          | 71 000           |
| Sociala avgifter                   | 69 400           | 22 300           |
| Revisonsarvoden                    | 35 000           | 35 000           |
| Fastighetsel                       | 33 919           | 32 818           |
| Fjärrvärme                         | 150 429          | 187 322          |
| Vatten                             | 23 316           | 22 235           |
| Avfallskostnader                   | 19 481           | 21 065           |
| Städning                           | 9 546            | 9 344            |
| Snöröjning                         | 0                | 2 837            |
| Fettavskiljare                     | 0                | 3 039            |
| Reparationer                       | 24 985           | 0                |
| Lokaladministration                | 5 500            | 0                |
| Reserverat gemensam kostnad garage | 33 063           | 43 650           |
| Administration av garage           | 48 096           | 47 637           |
| Förutbetalda avgifter och hyror    | 701 337          | 625 203          |
|                                    | <b>1 503 259</b> | <b>1 248 379</b> |

Stockholm 2021-04-28



Edgar Halling  
Ordförande



Emmi Jozsa  
Vice-ordförande



Anders Wikman

Solveig Willberg



Ann Zedell



Vår revisionsberättelse har lämnats

4 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gynnan, Sickla Kaj, org.nr 769606-3002

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gynnan, Sickla kaj för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gynnan, Sickla kaj för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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





## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Uppsala den 4 maj 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor