

Årsredovisning för
Brf Grundläggaren 5
716420-3809

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Grundläggaren 5 / 00585 (716420-3809) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-01. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Grundläggaren 5 i Stockholms kommun, omfattande adressen Markvardsgatan 1. Grundläggaren 5 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
34	Lägenheter, bostadsrätt	2 356
2	Lokaler, hyresrätt	282

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-06-29. På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Tobias Von Wirén	Suppleant
Max Wallin	Ledamot
Lisa Rossander	Ordförande
Ellinor Eriksson	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft.

Valberedningen har utgjorts av Gustav Larsson och Roger Paulusson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019–2020	Fasadrenovering innergård

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2021	Renovering av entré
2022	Ombesörja åtgärder i husets fläktsystem, invändigt o utvändigt, i gemensamma utrymmen samt i enskilda lägenheter. I enligt med protokollet från OVK som genomfördes 2015 (samt igen 2021)

2022 Byta dörrarna från gården till soprummet, trapphall Tulegatan samt restaurangen.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 59 st. Under året har 2 tillkommit samt 1 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 60 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 464	1 417	1148	1120
Resultat efter fin. poster (tkr)	-113	-1 043	-2503	-315
Soliditet (%)	80	80	86	97

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 517 822	13 805 329	2 544 982	-12 875 684	-1 042 662	14 949 787
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-777 183	777 183		
Balanseras i ny räkning				-1 042 662	1 042 662	
Årets resultat					-113 332	-113 332
Belopp vid årets utgång	12 517 822	13 805 329	1 767 799	-13 141 163	-113 332	14 836 455

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-13 141 163
Årets resultat	-113 332
Totalt	-13 254 495

Avsättning till yttre fond	274 956
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-13 529 451
Summa	-13 254 495

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 463 541	1 416 786
Övriga rörelseintäkter		18 462	80 242
Summa rörelseintäkter		1 482 003	1 497 028
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 244 299	-2 189 254
Övriga externa kostnader	4	-24 413	-21 296
Personalkostnader och arvoden	5	-79 000	-78 852
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 985	-225 416
Summa rörelsekostnader		-1 572 697	-2 514 818
Rörelseresultat		-90 694	-1 017 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 714	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 352	-24 955
Summa finansiella poster		-22 638	-24 872
Resultat efter finansiella poster		-113 332	-1 042 662
Resultat före skatt		-113 332	-1 042 662
Skatter			
Årets resultat		-113 332	-1 042 662

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	16 379 372	16 604 357
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		16 379 372	16 604 357
Summa anläggningstillgångar		16 379 372	16 604 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 379	21 916
Övriga fordringar		49 768	35 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		892 829	917 420
Summa kortfristiga fordringar		966 976	974 749
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 166 471	1 091 087
Summa kassa och bank		1 166 471	1 091 087
Summa omsättningstillgångar		2 133 447	2 065 836
SUMMA TILLGÅNGAR		18 512 819	18 670 193

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 323 151	26 323 151
Fond för yttre underhåll		1 767 799	2 544 982
Summa bundet eget kapital		28 090 950	28 868 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 141 163	-12 875 684
Årets resultat		-113 332	-1 042 662
Summa fritt eget kapital		-13 254 495	-13 918 346
Summa eget kapital		14 836 455	14 949 787
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		272 079	238 521
Summa avsättningar		272 079	238 521
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 500 000	3 200 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	3 200 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		1 500 000	-
Leverantörsskulder		75 354	90 043
Skatteskulder		7 789	7 682
Övriga skulder		-	1 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 142	182 900
Summa kortfristiga skulder		1 904 285	281 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 512 819	18 670 193

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnad	1%
-Ombyggnad lokal till lägenhet samt renovering	1%
-Fönsterrenovering	5%
-Gallergrindar källaren	4%
-Markanläggningar	4%
-Värmeväxlare	6,70%
-Expensionskärl	6,70%
-Hissrenovering	20%
-Tvättutrustning	10%
-Tak	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter	602 840	597 742
Hyror	860 701	819 044
	1 463 541	1 416 786

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	2 250	8 360
Städning	55 506	54 876
Tillsyn, besiktning, kontroller	30 904	13 118
Trädgårdsskötsel	14 710	2 119
Snöröjning	5 625	5 450
Sotning		10 794
Reparationer	121 282	93 633
El	78 126	52 793
Uppvärmning	365 929	324 612
Vatten	64 217	74 804
Sophämtning	48 434	48 147
Försäkringspremie	48 509	46 375
Fastighetsavgift bostäder	49 606	48 586
Fastighetsskatt lokaler	86 520	86 520
Övriga fastighetskostnader	20 179	17 182
Kabel-tv/Bredband/IT	129 737	98 861
Förvaltningsarvode ekonomi	84 783	82 863
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 478	2 798
Panter och överlåtelse		3 843
Juridiska åtgärder	20 125	50 000
Övriga externa tjänster	11 379	11 381
	1 244 299	1 137 115
Underhåll		
Övrigt		1 052 139
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 244 299	2 189 254

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Konsultarvode	2 550	
Revisionarvode	21 863	21 296
Summa	24 413	21 296

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	19 000	18 852
	79 000	78 852

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	17 112 278	17 112 278
-Ombyggnad	1 410 141	1 410 141
-Mark	4 005 547	4 005 547
-Markanläggning	268 950	268 950
	22 796 916	22 796 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 192 559	-5 967 576
-Årets avskrivning enligt plan	-224 985	-224 983
	-6 417 544	-6 192 559
Redovisat värde vid årets slut	16 379 372	16 604 357
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 652 000	33 652 000
Mark	58 000 000	58 000 000
	91 652 000	91 652 000
Bostäder	83 000 000	83 000 000
Lokaler	8 652 000	8 652 000
	91 652 000	91 652 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	342 648	342 648
	342 648	342 648
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-342 648	-342 215
-Årets avskrivning enligt plan		-433
	-342 648	-342 648
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	897 220	881 120
Avräkningskonto Fastighetsägarna	269 251	209 967
Summa	1 166 471	1 091 087

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek 2022-06-22		0,96%	1 500 000		1 700 000
Swedbank Hypotek 2023-06-21		1,02%	1 500 000		1 500 000
			3 000 000		3 200 000
Varav kortfristig			1 500 000		-
			1 500 000		-

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	29 000 000	29 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	29 000 000	29 000 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Stockholm den 2022 - 05-10



Lisa Rossander
Ordförande



Ellinor Eriksson
Ledamot

Max Wallin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 2022- 05-11



.....
Börje Kraft
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5
Org.nr 716420-3809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5** för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för **Bostadsrättsföreningen Grundläggaren 5** för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2022-05-11

Börje Krafft
Auktoriserad revisor