

# Bostadsrättsföreningen Grynet

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Grynet**  
716407-2162  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grynet, 716407-2162, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-12-07. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-02-13 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>
Bernt Svensson	Ordförande	2021
Ulf Andersson	Ledamot	2021
Anna Holgersson	Ledamot	2022

##### Styrelsesuppleanter

Marcus Jansson	Suppleant	2021
Christian Mårtensson	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Liselotte Herrlander	Auktoriserad revisor
----------------------	----------------------

##### Valberedning

Mark Belko  
Attila Göl

#### Firmateckning

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

h

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Grynet 5 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1983. Fastighetens adresser är Berzeliusgatan 10 A-C.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	2	7	4	1

Total tomtarea: 5 173 kvm

Total bostadsarea: 1 389 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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

Com Hem

Vattenfall

Öresundskraft

Presto

Anticimex

Kone

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

h

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 612 kr och planerat underhåll för 17 173 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-12-05 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 324 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 233 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Ventilationsaggregatet har bytts ut	2019
Relining	2018
Ny torktumlare	2018
Belysning vid handikappramp	2016
Asfalterat gång vid B-trappa samt handikappramp	2016
Förbättrat gångarna för handikappade	2016
Radonmätning utförd och godkänd	2016
Filmning och spolning av avlopp och stammar	2016
Tillverkat nya vindsfönster	2016
Bytt ut läsare till trapphusen	2016
Målning av fönster	2016
Målning av trapphus A och B	2015-2016
Tak	2014-2015
Yttre plåtarbeten	2014-2015
Målning av trapphus C	2013
Byte av fjärrvärmeväxlare	2013
Målning av ytterdörrar	2013

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Styrelsens ord

- Hållit 3 städdagar utomhus under året.
- Satt upp hyllor i soprummet.
- Byggt en "hage" runt de soptunnor som står utomhus, detta så att de inte kan flytta på sig pga oväder.
- Organiserat om i cykelrummet.
- Satt upp 8 stycken odlingslådor bakom miljöhuset.
- Anskaffat bäddsoffa till samlingsrummet.
- Tecknat serviceavtal med Öresundskraft avseende värme.
- Lagt ut trappstädningen till enskild medlem mot arvode.
- Dragit ut el till uteplatsen.
- Satt upp dörrstängare i 2 trappor.
- Satt upp ytterligare 2 bevattningstunnor.
- Lagt plåtar runt större träd på gräsmattan.
- Anlagt 2 rabatter med ängsblommor.

h

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har inga överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juni 2016 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2016/2017*</b>
Rörelsens intäkter	1 164	1 167	1 176	1 555
Resultat efter finansiella poster	377	330	-608	303
Förändring av underhållsfond	307	252	-359	103
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	152	169	-863	333
Soliditet %	6	1	-4	5
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	838	838	838	838
Driftskostnad, kr / kvm	306	291	312	301
Ränta, kr / kvm	59	60	57	62
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	233	228	217	184
Lån, kr / kvm	4 664	4 741	4 812	4 889
Snittränta (%)	1,27	1,27	1,19	1,25

\* Föreningen har förlängt sitt räkenskapsår till 2016-09-01 - 2017-12-31.

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 bostadsarean som beräkningsgrund.

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

h

## 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>416 600</b>	<b>252 009</b>	<b>-948 391</b>	<b>329 658</b>
Disposition enligt föreningsstämma			329 658	-329 658
Avsättning till underhållsfond		324 000	-324 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-17 173	17 173	
Årets resultat				377 009
<b>Vid årets slut</b>	<b>416 600</b>	<b>558 836</b>	<b>-925 560</b>	<b>377 009</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-618 733
Årets resultat före fondförändring	377 009
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-324 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	17 173
Summa över/underskott	-548 551

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-548 551**

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

↳



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 163 979	1 163 973
Övriga rörelseintäkter	3	471	3 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 164 450</b>	<b>1 167 321</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-499 179	-535 524
Övriga externa kostnader	7	-105 329	-115 308
Personalkostnader	8	-18 607	-12 056
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-82 037	-90 963
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-705 152</b>	<b>-753 851</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>459 298</b>	<b>413 470</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 289	-83 826
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 289</b>	<b>-83 812</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>377 009</b>	<b>329 658</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>377 009</b>	<b>329 658</b>

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,17	5 971 015	6 053 052
Summa materiella anläggningstillgångar		5 971 015	6 053 052
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 971 015</b>	<b>6 053 052</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 438	5 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 945	18 243
Summa kortfristiga fordringar		29 383	23 715
<b>Kortfristiga placeringar</b>		-	500
<b>Kassa och bank</b>	12	1 108 550	799 711
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 137 933</b>	<b>823 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 108 948</b>	<b>6 876 978</b>

6

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		416 600	416 600
Underhållsfond		558 836	252 009
Summa bundet eget kapital		975 436	668 609
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-925 560	-948 390
Årets resultat		377 009	329 658
Summa fritt eget kapital		-548 551	-618 732
<b>Summa eget kapital</b>		<b>426 885</b>	<b>49 877</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	3 873 540	3 602 670
Summa långfristiga skulder		3 873 540	3 602 670
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 604 799	2 982 077
Leverantörsskulder		43 409	68 144
Skatteskulder		1 380	1 990
Övriga skulder		-	1 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	158 935	170 926
Summa kortfristiga skulder		2 808 523	3 224 431
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 108 948</b>	<b>6 876 978</b>

↳

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	459 298	413 470
Avskrivningar	82 037	90 963
	<b>541 335</b>	<b>504 433</b>
Erhållen ränta	-	14
Erlagd ränta	-82 289	-83 826
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>459 046</b>	<b>420 621</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 668	638
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-38 131	-50 295
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>415 247</b>	<b>370 964</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-106 408	-99 478
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-106 408</b>	<b>-99 478</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>308 839</b>	<b>271 486</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>799 711</b>	<b>528 225</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 108 550</b>	<b>799 711</b>

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

h

## 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.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 163 979	1 163 973
<b>Summa</b>	<b>1 163 979</b>	<b>1 163 973</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	-	1 163
Övriga intäkter	471	2 185
<b>Summa</b>	<b>471</b>	<b>3 348</b>

h

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 447	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	7 623	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	28 799
VA & sanitet, installationer	11 980	32 540
El, installationer	3 370	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 276	-
Hiss	6 348	-
Markytor	3 301	-
Vattenskador	13 267	5 576
<b>Summa</b>	<b>56 612</b>	<b>66 915</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	11 905
Värme, installationer	17 173	-
Ventilation, installationer	-	53 086
<b>Summa</b>	<b>17 173</b>	<b>64 991</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	24 293	23 409
Besiktningkostnader	21 001	2 300
Serviceavtal	6 329	6 105
Förbrukningsmaterial	29 863	14 473
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 561	831
El	51 289	54 977
Uppvärmning	176 314	187 786
Vatten och avlopp	36 098	33 316
Avfallshantering	37 709	38 900
Försäkringar	9 345	8 988
Systematiskt brandskyddsarbete	7 156	8 347
Kabel-TV	18 651	18 630
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 785	5 555
<b>Summa</b>	<b>425 394</b>	<b>403 618</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 654	16 211
Kostnader för transportmedel	-	1 824
Tele och post	8 161	9 307
Förvaltningskostnader	64 092	65 656
Revision	15 800	15 250
Bankkostnader	1 682	1 577
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 240	4 160
Övriga externa kostnader	700	1 323
<b>Summa</b>	<b>105 329</b>	<b>115 308</b>

↪

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner till anställda	14 027	10 854
Utbildning	2 463	-
<b>Summa</b>	<b>16 490</b>	<b>10 854</b>
Sociala avgifter	2 117	1 202
<b>Summa</b>	<b>18 607</b>	<b>12 056</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	82 037	90 963
<b>Summa</b>	<b>82 037</b>	<b>90 963</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 758 512	6 758 512
-Mark	830 000	830 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>7 588 512</b>	<b>7 588 512</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 535 460	-1 444 497
	-1 535 460	-1 444 497
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-82 037	-90 963
	-82 037	-90 963
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 617 497</b>	<b>-1 535 460</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 971 015</b>	<b>6 053 052</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 141 015	5 223 052
Mark	830 000	830 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	18 400 000	18 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>18 400 000</b>	<b>18 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 200 000</i>	<i>12 200 000</i>

↳

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	23 945	18 243
<b>Summa</b>	<b>23 945</b>	<b>18 243</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 108 550	799 711
<b>Summa</b>	<b>1 108 550</b>	<b>799 711</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 604 799	2 982 077
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 873 540	3 602 670
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 478 339</b>	<b>6 584 747</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 478 339	6 584 747
<b>Summa</b>	<b>6 478 339</b>	<b>6 584 747</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,19 %	2021-02-25	2 413 168	-	71 500	2 341 668
Swedbank	1,04 %	2021-02-28	242 599	-	7 188	235 411
Swedbank	1,22 %	2022-05-25	1 288 980	-	27 720	1 261 260
Swedbank	0,95 %	2023-09-25	2 640 000	-	-	2 640 000
<b>Summa</b>			<b>6 584 747</b>	<b>-</b>	<b>106 408</b>	<b>6 478 339</b>

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

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 116	9 684
Förutbetalda intäkter	80 886	90 645
Upplupna revisionsarvoden	15 800	15 500
Upplupna driftskostnader	59 133	55 097
<b>Summa</b>	<b>158 935</b>	<b>170 926</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

↳



## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 100 000	7 100 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 100 000</b>	<b>7 100 000</b>

## Underskrifter

Helsingborg, 2021 -04-15



Bernt Svensson  
Styrelseordförande

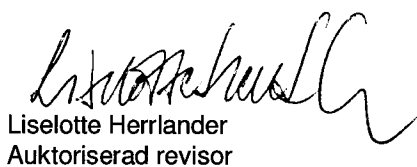


Ulf Andersson



Anna Holgersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-21



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grynet, org.nr. 716407-2162

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynet för år 2020.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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.

h

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grynet för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Malmö den 21/4 2021



Liselotte Herrlander

Auktoriserad 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. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

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

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta 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](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

