

# Bostadsrättsföreningen Grynet

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Grynet**  
716407-2162  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grynet, 716407-2162, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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	2020

##### Styrelsesuppleanter

Marcus Jansson	Suppleant	2020
Fredrik Börjesson	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

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

##### Valberedning

Christian Mårtensson  
Attila Göl

#### Firmateckning

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

*lv*

### 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

Nomor

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 66 915 kr och planerat underhåll för 64 991 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 317 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 228 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av hiss.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<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 9 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

- Ventilationsaggregatet har bytts ut
- Motorspäll för till och frånluft i torkrummet har bytts ut
- Väggarna i korridoren i källaren har putsats och målats
- I samlingsrummet har snickare satt in nya hyllor
- Företag har anlåtats för att göra regelbundna brandskyddsronder
- Grindarna till gården har varit inlämnade för blästring och målning
- Gräsmattan på framsidan har genomgått behandling efter förförre sommarens torra
- En brevlåda för reklam har satts upp vid B-trappan

Kommentar från styrelsen gällande negativt eget kapital:

Styrelsen har valt att ligga kvar i redovisningsprincipen K2 trots det förbrukade egna kapitalet, det innebär att föreningen kostnadsför det underhåll som blivit utfört direkt. För att ge några exempel påverkar inte ett förbrukat eget kapital föreningens årsavgifter, inte avsättningen till underhållsfonden utan det är enbart bokföringsmässigt. Anledningen till det negativa egna kapitalet är att under 2018 utfördes relining av företaget Tubus med en projektledare från Bredablick, projektet uppgick till en kostnad på ca 870 tkr som föreningen betalade med eget kapital. Som tillägg är det bokförda värdet ca 6 miljoner och taxeringsvärdet är ca 12,5 miljoner, föreningen har en möjlighet att skriva upp fastighetens värde till taxeringsvärdet för att återställa det förbrukade egna kapitalet.

Styrelsen i Brf Grynet



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.

1 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem 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>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2016/2017*</b>	<b>2015/2016</b>
Rörelsens intäkter	1 167	1 176	1 555	1 142
Resultat efter finansiella poster	330	-608	303	-246
Förändring av underhållsfond	252	-359	103	-256
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	169	-863	333	-396
Soliditet %	1	-4	5	2
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	838	838	838	838
Driftskostnad, kr / kvm	291	312	301	297
Ränta, kr / kvm	60	57	62	105
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	228	217	184	184
Lån, kr / kvm	4 741	4 812	4 889	4 985
Snittränta (%)	1,27	1,19	1,25	2,10

\*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>-88 093</b>	<b>-608 289</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-608 289	608 289
Avsättning till underhållsfond		317 000	-317 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 991	64 991	
Årets resultat				329 658
<b>Vid årets slut</b>	<b>416 600</b>	<b>252 009</b>	<b>-948 391</b>	<b>329 658</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-696 382
Årets resultat före fondförändring	329 658
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-317 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 991
Summa över/underskott	-618 733

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-618 733**

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

*h*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 163 973	1 163 976
Övriga rörelseintäkter	3	3 348	11 858
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 167 321</b>	<b>1 175 834</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-535 524	-1 447 711
Övriga externa kostnader	7	-115 308	-143 264
Personalkostnader	8	-12 056	-13 505
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-90 963	-99 888
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-753 851</b>	<b>-1 704 368</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>413 470</b>	<b>-528 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 826	-79 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 812</b>	<b>-79 755</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>329 658</b>	<b>-608 289</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>329 658</b>	<b>-608 289</b>

h

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	6 053 052	6 144 015
Summa materiella anläggningstillgångar		6 053 052	6 144 015
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		6 053 052	6 144 015
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 472	5 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 243	18 876
Summa kortfristiga fordringar		23 715	24 353
<b>Kortfristiga placeringar</b>		500	500
<b>Kassa och bank</b>	12	799 711	528 225
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		823 926	553 078
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		6 876 978	6 697 093

h

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		416 600	416 600
Underhållsfond		252 009	-
Summa bundet eget kapital		668 609	416 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-948 390	-88 093
Årets resultat		329 658	-608 289
Summa fritt eget kapital		-618 732	-696 382
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 877</b>	<b>-279 782</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 602 670	6 577 817
Summa långfristiga skulder		3 602 670	6 577 817
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 982 077	106 408
Leverantörsskulder		68 144	149 140
Skatteskulder		1 990	1 983
Övriga skulder		1 294	967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	170 926	140 560
Summa kortfristiga skulder		3 224 431	399 058
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 876 978</b>	<b>6 697 093</b>

h

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	413 470	-528 534
Avskrivningar	90 963	99 888
	<b>504 433</b>	<b>-428 646</b>
Erhållen ränta	14	42
Erlagd ränta	-83 826	-79 797
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>420 621</b>	<b>-508 401</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	638	8 590
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-50 295	109 595
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>370 964</b>	<b>-390 216</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-99 478	-106 408
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-99 478</b>	<b>-106 408</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>271 486</b>	<b>-496 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>528 225</b>	<b>1 024 849</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>799 711</b>	<b>528 225</b>

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

W

## 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 10-100 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 163 973	1 163 976
<b>Summa</b>	<b>1 163 973</b>	<b>1 163 976</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	1 163	2 276
Övriga intäkter	2 185	9 582
<b>Summa</b>	<b>3 348</b>	<b>11 858</b>

h

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	6 759
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 379
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 799	2 407
VA & sanitet, installationer	32 540	2 215
Hiss	-	2 882
Markytor	-	4 937
Vattenskador	5 576	2 395
<b>Summa</b>	<b>66 915</b>	<b>25 974</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	35 150
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 905	68 864
VA & sanitet, installationer	-	870 220
Ventilation, installationer	53 086	-
El, installationer	-	13 696
<b>Summa</b>	<b>64 991</b>	<b>987 930</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	23 409	22 729
Besiktningskostnader	2 300	16 168
Serviceavtal	6 105	5 832
Förbrukningsmaterial	14 473	15 268
Övriga utgifter för köpta tjänster	831	9 897
El	54 977	52 925
Uppvärmning	187 786	204 517
Vatten och avlopp	33 316	32 011
Avfallshantering	38 900	37 681
Försäkringar	8 988	8 813
Systematiskt brandskyddsarbete	8 347	6 130
Kabel-TV	18 630	18 604
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 555	3 233
<b>Summa</b>	<b>403 618</b>	<b>433 807</b>

#### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 211	-
Kostnader för transportmedel	1 824	-
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 120
Tele och post	9 307	3 480
Förvaltningskostnader	65 656	74 117
Revision	15 250	30 500
Bankkostnader	1 577	1 202
Övriga externa tjänster	-	28 765
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 160	4 080
Övriga externa kostnader	1 323	-
<b>Summa</b>	<b>115 308</b>	<b>143 264</b>

h

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har ej beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner till anställda	10 854	9 780
Utbildning	-	2 125
<b>Summa</b>	<b>10 854</b>	<b>11 905</b>
Sociala avgifter	1 202	1 600
<b>Summa</b>	<b>12 056</b>	<b>13 505</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	90 963	99 888
<b>Summa</b>	<b>90 963</b>	<b>99 888</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-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>		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 444 497	-1 344 609
	-1 444 497	-1 344 609
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-90 963	-99 888
	-90 963	-99 888
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 535 460</b>	<b>-1 444 497</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 053 052</b>	<b>6 144 015</b>
Varav		
Byggnader	5 223 052	5 314 015
Mark	830 000	830 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	18 400 000	12 498 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>18 400 000</b>	<b>12 498 000</b>
Varav byggnader	12 200 000	9 200 000

W

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	18 243	18 876
<b>Summa</b>	<b>18 243</b>	<b>18 876</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	799 711	528 225
<b>Summa</b>	<b>799 711</b>	<b>528 225</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 982 077	106 408
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 602 670	425 632
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 152 185
<b>Summa</b>	<b>6 584 747</b>	<b>6 684 225</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 584 747	6 684 225
<b>Summa</b>	<b>6 584 747</b>	<b>6 684 225</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,19 %	2021-02-25	2 484 668	-	71 500	2 413 168
Swedbank	1,21 %	2020-02-28	249 787	-	7 188	242 599
Swedbank	1,22 %	2022-05-25	1 309 770	-	20 790	1 288 980
Swedbank	1,44 %	2020-09-25	2 640 000	-	-	2 640 000
<b>Summa</b>			<b>6 684 225</b>	-	<b>99 478</b>	<b>6 584 747</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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 684	8 598
Förutbetalda intäkter	90 645	67 378
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 500
Upplupna driftskostnader	55 097	49 084
<b>Summa</b>	<b>170 926</b>	<b>140 560</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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>

*h*



## Underskrifter

Helsingborg, 2020 -04- 02



Bernt Svensson  
Styrelseordförande



Ulf Andersson



Anna Holgersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-03



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 2019.

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 2019 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

↙

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grynet för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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 bostadsrättslagen.

Malmö den 3 14 2020



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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

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

**Årets resultat**

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

**Årsavgift**

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

**Årsredovisning**

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





Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

