



Årsredovisning

2019

Brf Gränjesvålen nr 1

Org nr 716413-1109

Styrelsen för Brf Gränjesvålen nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Länsstyrelsen 2015-10-15.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Idre 80:32-37. Fastigheten är belägen i direkt anslutning till vintersportanläggningen Idre Fjäll och bebyggdes 1980.

På fastigheten finns 6 st bostadshus innehållande 6 lägenheter. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.

Total bostadsyta: 450 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-17 bestått av:

Ordinarie Lars Berg
 Sven Hillner
 Esko Turpeinen
 Per Wennström
 Leif Jonsson
 Tova Jäderberg

Suppleanter Marion Berg
 Monica Hillner

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Eva Dverstorp Folkessons Råd o Revision AB

Suppleant Folkessons Råd o Revision AB

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden, samt ett antal underhandsmöten. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Idre Fjäll.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2017-05-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 30.845 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum.

Andrahandsupplåtelse har uppgått till 0 st.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes vid årsstämman till 2.600 kr per vecka. Då Riksbyggen/Fastighetsägare av något skäl inte fakturerade höjningen 2019, så kommer denna att läggas på fakturan för 2020.

Övrigt

Enligt stämmobeslut 2014-05-16 debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1 000 kronor.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	696	693	687	677
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-114	61	47	4
Soliditet (%)	68	68	66	65
Kassalikviditet (%)	150	182	170	160
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	23	23	23	23
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	230	207	184	161
Lån per kvm yta	1 962	2 141	2 320	2 499

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	2 850 000	207 184	-235 539	61 328	2 882 973
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		23 023	-23 023		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			61 328	-61 328	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-114 220	-114 220
Belopp vid årets utgång	2 850 000	230 207	-197 234	-114 220	2 768 752

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-197 234
årets förlust	-114 221
	-311 455

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	23 023
i ny räkning överföres	-334 478
	-311 455

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		695 973	692 772
Övriga rörelseintäkter		7 038	11 660
Summa rörelseintäkter		703 011	704 432
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-561 406	-416 333
Övriga externa kostnader	5	-79 309	-84 168
Personalkostnader	6	-63 209	-38 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-96 044	-88 622
Summa rörelsekostnader		-799 969	-627 590
Rörelseresultat		-96 958	76 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42	3 250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 305	-18 763
Summa finansiella poster		-17 263	-15 513
Resultat efter finansiella poster		-114 221	61 329
Resultat före skatt		-114 221	61 329
Årets resultat		-114 221	61 329

e

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 261 142	3 330 972
Inventarier, verktyg och installationer	8	48 082	37 848
Summa materiella anläggningstillgångar		3 309 224	3 368 820
Summa anläggningstillgångar		3 309 224	3 368 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 818	2 143
Övriga fordringar	9	769 685	871 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	7 690	6 950
Summa kortfristiga fordringar		781 193	880 685
Summa omsättningstillgångar		781 193	880 685
SUMMA TILLGÅNGAR		4 090 417	4 249 505

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 850 000	2 850 000
Yttre reparationsfond		230 207	207 184
Summa bundet eget kapital		3 080 207	3 057 184
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-197 234	-235 539
Årets resultat		-114 221	61 328
Summa fritt eget kapital		-311 455	-174 211
Summa eget kapital		2 768 752	2 882 973
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	802 455	882 995
Summa långfristiga skulder		802 455	882 995
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		80 540	80 540
Leverantörsskulder		53 696	28 087
Skatteskulder		3 909	3 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	381 065	371 026
Summa kortfristiga skulder		519 210	483 537
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 090 417	4 249 505

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	67 år
Inventarier	5 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-35 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	719 715	720 287
Hysesbortfall ./.	-23 742	-27 515
Övriga ersättningar och intäkter	540	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 500	8 500
Övriga ersättningar och intäkter moms	0	2 980
	703 013	704 432

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	30 845	7 713
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	-36 448	0
	-5 603	7 713

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Stugservice Guldägare	157 155	148 980
Fastighetsel	141 830	126 517
Väg/vatten/sophämtning	65 490	70 830
Fastighetsförsäkring	14 640	13 341
Internet	36 448	2 080
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 294	46 872
Sotning	3 468	0
Samfällighetsavgifter	99 684	0
	567 009	408 620

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	5 591	3 773
Revisionsarvode	12 750	12 750
Förvaltningsarvode	44 910	48 592
Övriga externa tjänster/kostnader	300	300
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 759	18 753
	79 310	84 168

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	46 000	23 000
Löner övriga	0	3 000
Kostnadsersättningar	8 177	8 214
Sociala avgifter	9 032	4 253
	63 209	38 467

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 289 035	3 289 035
Ingående anskaffningsvärden mark	766 000	766 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 055 035	4 055 035
Ingående avskrivningar	-724 063	-654 365
Årets avskrivningar	-69 830	-69 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-793 893	-724 063
Utgående redovisat värde	3 261 142	3 330 972
Taxeringsvärden byggnader	4 836 000	4 836 000
Taxeringsvärden mark	4 136 000	4 136 000
	8 972 000	8 972 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	294 620	294 620
Fibernät	36 448	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 068	294 620
Ingående avskrivningar	-256 772	-237 848
Årets avskrivningar	-26 214	-18 924
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 986	-256 772
Utgående redovisat värde	48 082	37 848

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	3 035	3 011
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	766 650	868 581
	769 685	871 592

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 690	6 950
	7 690	6 950

e

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkringar	1,730		330 000	354 000
Länsförsäkringar	1,730	rörligt	255 000	285 000
Länsförsäkringar	1,730	rörligt	156 275	169 575
Länsförsäkringar	1,730	rörligt	113 520	124 360
Länsförsäkringar	1,730	rörligt	28 200	30 600
			882 995	963 535
Kortfristig del av långfristig skuld			80 540	80 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 480 295 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 564 000	1 564 000
	1 564 000	1 564 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

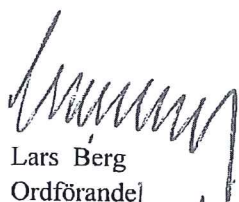
	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	348 681	347 154
Upplupna elavgifter	21 571	13 059
Beräknat arvode för revision	10 813	10 813
	381 065	371 026

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

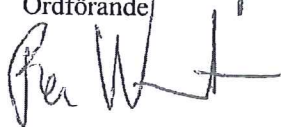
Föreningen har inget att tillägga.

e

Idre 2020- 03 - 25



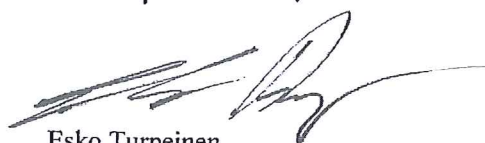
Lars Berg
Ordförande



Per Wennström



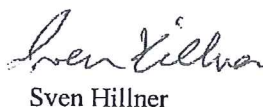
Tova Jäderberg



Esko Turpeinen



Leif Jonsson



Sven Hillner

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20



Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gränjesvålen nr 1
Org.nr. 716413-1109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gränjesvålen nr 1 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 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 på fel.

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 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 eventuella 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 Brf Gränjesvålen nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

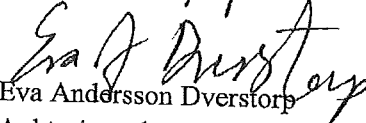
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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



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

Uppsala den 20/4 2020

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor