



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Grimman



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grimman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans Gripenbrand	Ordförande
Joacim Andersson	Ledamot
Artur Buwaj	Ledamot
Nathalie Frisendahl	Ledamot
Firat Tümer	Ledamot

Jonas Almlöf	Suppleant
Munir Seid	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Camilla Matteoli	Sammanställande
Madelene Mba	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttaren 18	1997	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 flerbostadshus och 23 småhus.

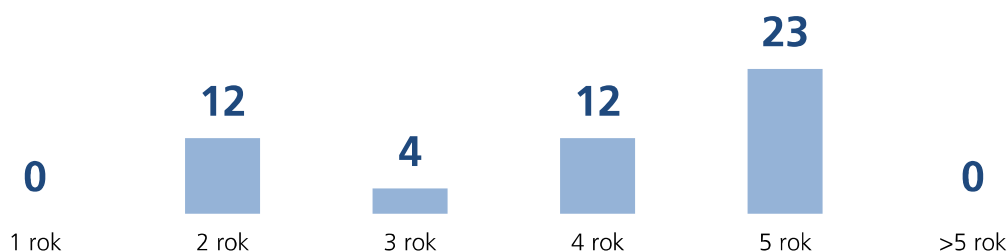
Värdeåret är 1997.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 440 m², varav 4 440 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjat målning av radhusen (fortsätter enligt plan 2021)	2020	Under 2020 påbörjades målning av radhusen
Montage av nya lekgrupper till lekplatsen	2020	Montage av nya lekgrupper
Ny tvättmaskin till tvättstugan	2020	Bytte ut en av maskinerna till en ny i tvättstugan
Fågelnet på radhus	2019	Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
Översyn av träd och buskar	2019 - 2020	Kommer genomföra årlig översyn av buskar och träd inom området
Målat gavlarna inklusive fönster på radhusen	2019 - 2020	Under 2019 påbörjades målning av radhusen (gavlar)
Kodlås till sophuset	2019	Under 2020 installerades kodlås
Byte av dörrar till cykelförråden	2019	Dörrarna till cykelförråden byttes ut
Översyn och utbyte av diverse dörrar	2019	Vi byter ut dörrar allt eftersom det behövs
Kodlås till punkthusen	2018	Vi byter till kodlås i punkthusen
Utbyte av spaljeer	2018 - 2019	Under året skall vi byta ut spaljeerna på radhusens gavlar. I samband med detta kommer vi nog även måla om gavlarna.
Uppfräschning av punkthusen	2017 - 2018	En översyn har gjorts och arbeten har påbörjats. Målning av väggar och ytterdörr, byte av innertak, slipning och lagning av trappor

Fågelnet på radhus	2016	Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
Uppfräschning av lekplats	2016	Under 2016 gjordes en renovering (uppfräschning) av lekplatsen
Översyn av ventilationssystemet	2016 - 2017	En översyn inklusive OVK har gjorts
Injustering av undercentral	2015 - 2016	Genomgång och injustering av tidigare insatser gjorda i undercentralen inklusive VVS-system hos boende
Element	2014	Byte av termostater samt kontroll av radiatorventil
Undercentral	2014	Byte av VVC-pump, TA-matic samt diverse rördragning
Handdukstorkare	2014	Byte av befintlig handrattsventil
Undercentral	2014 - 2017	Diverse åtgärder såsom byte av VVC-pump, spolning av golvvärme systemet m.m.
Golvvärmesystemet	2014	Spolning av golvvärme system
Målning av tvättstuga	2014	Under året målades tvättstugan om
Undercentral	2013 - 2016	Under året har en översyn av undercentralen gjort som har lett till ett antal punkter som skall åtgärdas under 2014-2016
Motorvärmare	2013 - 2015	Under de kommande åren skall trasiga motorvärmare uttag bytas ut
Byte av ventilationsfilter	2013	Under året så byttes samtliga filter ut i lägenheter och radhus
Justering/utbyte av dörrar	2013 - 2020	Justering samt eventuellt utbyte av dörrar till punkthusen (vid behov)
Stamspolning av lägenheternas avlopp	2010	
Byte av tätning i fönster och dörrar	2010	
Utvändig målning av fönster och balkongdörrar	2010	
Utfört besiktning av punkthusens lägenhetsdörrar	2010	
Trädfällning, föryngringsbeskrining	2010	
Målning av staket	2010 - 2012	
Filterbyte	2009	
Obligatorisk ventilationskontroll	2009	
Kontroll av fönster, dörrar och balkongdörrar	2009 - 2010	
Kanalrensning	2009	
Förbättringar av golvvärmeliningor	2008	
Energideklaration	2008 - 2009	
Ommålning av fasad	2006 - 2007	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träfasader	2018-2021	Under de kommande åren kan det bli aktuellt med målning av träfasaderna på radhusen
Översyn av staket	2018-2022	Under året skall en översyn av föreningens staket påbörjas
Översyn av tvättstugan	2019-2021	Under åren skall en översyn göras av tvättstugan
Översyn av taken	2019-2021	Under åren påbörjas en översyn av taken med tillhörande fallskyddsanordningar
Målning av garage	2021	Under året ska vi måla om garaget
Målning av radhusen	2021	Vi färdigställer målandet av radhusen
Måla P-rutor	2021	Måla om P-rutorna

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	AB Södertörns fjärrvärme
Elnät	Vattenfall AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Sophämtning/renhållning	SRV återvinning AB
Snöröjning	Christer Segerström AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

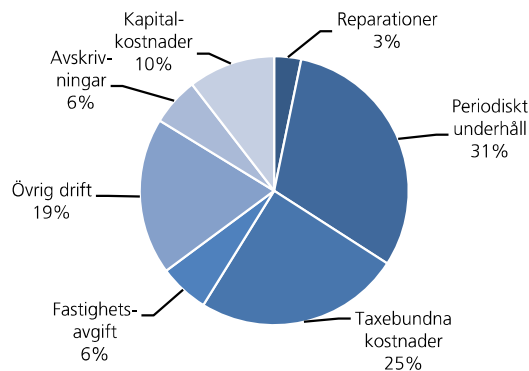
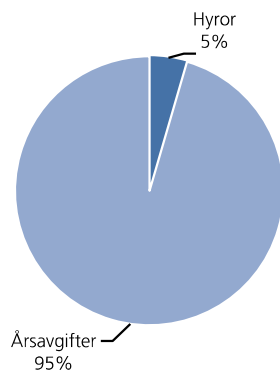
Föreningen har ingen uppdaterad underhållsplan men vi ser över möjligheten att upprätta en sådan, dock har vi en äldre version som vi utgår ifrån och det är en ständig diskussion i styrelsen om kommande underhåll och finansiering för detta.

Föreningen går 2020 med minus men det är planerat då vi påbörjat en målning av radhusen (1,2 Mkr). Vi kommer balansera upp resultatet med fonden för yttre underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 666 640	4 263 637
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 763 911	3 766 561
Finansiella intäkter	2 270	2 571
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 817
Ökning av kortfristiga skulder	0	81 440
	3 766 181	3 869 388
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 204 030	2 509 320
Finansiella kostnader	400 758	536 561
Ökning av kortfristiga fordringar	15 210	0
Minskning av långfristiga skulder	908 579	420 504
Minskning av kortfristiga skulder	125 522	0
	4 654 099	3 466 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 778 722	4 666 640
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-887 918	403 003

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Påbörjat målning av radhusen.
- Plockat bort det nedre soprummet pga direktiv från Huddinge kommun (för lite svängrum för sopbilarna) men ökat hämtning/tömning till 2 ggr/veckan
- Monterat kodlås till sophuset.
- Ny tvättmaskin i tvättstugan.
- Tackat nej till dragning av fiber pga bristande intresse från boende.
- Fortsatt översyn av föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	808	808	808
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 323	8 527	8 621	8 714
Elkostnad/m ² totalyta	20	18	16	15
Värmekostnad/m ² totalyta	143	144	145	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	32	32	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	121	126	180
Soliditet (%)	41	40	39	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	500	585	651
Nettoomsättning (tkr)	3 764	3 767	3 767	3 768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 440 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	20 953 000	0	0	20 953 000
Fond för yttre underhåll	3 301 913	253 692	120 350	2 927 871
S:a bundet eget kapital	24 254 913	253 692	120 350	23 880 871
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 346 694	-253 692	380 046	1 220 339
Årets resultat	-61 462	-61 462	-500 396	500 396
S:a fritt eget kapital	1 285 232	-315 154	-120 350	1 720 736
S:a eget kapital	25 540 145	-61 462	0	25 601 607

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 600 386
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 692
summa balanserat resultat	1 285 232

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 181 250
att i ny räkning överförs	1 466 482

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 763 911	3 766 561
Summa rörelseintäkter		3 763 911	3 766 561
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 946 797	-2 200 081
Övriga externa kostnader	Not 4	-180 642	-233 020
Personalkostnader	Not 5	-76 592	-76 220
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-222 854	-222 854
Summa rörelsekostnader		-3 426 885	-2 732 175
RÖRELSERESULTAT		337 026	1 034 386
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 270	2 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 758	-536 561
Summa finansiella poster		-398 488	-533 990
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-61 462	500 396
ÅRETS RESULTAT		-61 462	500 396

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	59 211 891	59 434 745
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		59 211 891	59 434 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 215 391	59 438 245
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 121	4 826
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 578 161	3 430 425
Summa kortfristiga fordringar		2 583 282	3 435 251
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 216 378	1 237 117
Summa kassa och bank		1 216 378	1 237 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 799 660	4 672 368
SUMMA TILLGÅNGAR		63 015 051	64 110 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 953 000	20 953 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 301 913	2 927 871
Summa bundet eget kapital		24 254 913	23 880 871
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 346 694	1 220 339
Årets resultat		-61 462	500 396
Summa fritt eget kapital		1 285 232	1 720 736
SUMMA EGET KAPITAL		25 540 145	25 601 607
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	29 364 672	22 078 430
Summa långfristiga skulder		29 364 672	22 078 430
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 670 566	15 865 387
Leverantörsskulder		51 650	171 413
Skatteskulder		13 128	9 131
Övriga skulder		4 471	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	370 419	384 645
Summa kortfristiga skulder		8 110 234	16 430 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 015 051	64 110 613

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	260 år	260 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 593 871	3 593 871
Hyror parkering	56 736	56 736
Hyror garage	113 280	115 935
Öresutjämning	24	19
	3 763 911	3 766 561

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 821	40 435
	Fastighetsskötsel beställning	16 482	4 791
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	82 500	68 750
	Snöröjning/sandning	5 197	42 356
	Städning entreprenad	61 241	60 666
	Myndighetstillsyn	6 210	6 095
	Gård	4 689	660
	Förbrukningsmateriel	3 833	4 443
	Brandskydd	2 144	0
		223 116	228 195
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	2 138
	Brf Lägenheter	0	30 155
	Tvättstuga	62 213	4 248
	Lås	4 008	1 938
	Elinstallationer	7 840	7 692
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	19 960	0
	Fasad	9 520	16 786
	Fönster	2 125	0
	Mark/gård/utemiljö	4 266	15 000
	Garage/parkering	0	9 572
	Skador/klotter/skadegörelse	0	27 375
	Vattenskada	13 215	0
		123 147	114 904
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	39 800
	Fasad	1 181 250	415 250
	Mark/gård/utemiljö	0	24 600
		1 181 250	479 650
	Taxebundna kostnader		
	El	90 709	77 836
	Värme	636 248	641 323
	Vatten	149 447	142 349
	Sophämtning/renhållning	66 604	55 072
	Grovsopor	635	15 566
		943 643	932 146
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	128 432	121 878
	Självrisk	15 000	0
	Kabel-TV	100 170	99 625
		243 602	221 503
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	232 039	223 683
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 946 797	2 200 081

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	4 552
	Tele- och datakommunikation	1 635	1 346
	Juridiska åtgärder	0	51 876
	Hyresförluster	4 826	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 669	16 669
	Föreningskostnader	1 538	6 066
	Styrelseomkostnader	7 119	6 161
	Fritids- och trivselkostnader	1 904	2 528
	Förvaltningsarvode	125 572	123 664
	Administration	3 717	5 998
	Konsultarvode	11 198	8 420
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
		180 642	233 020
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	51 000	51 000
	Löner	7 284	7 000
	Sociala kostnader	18 308	18 220
		76 592	76 220
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	214 364	214 364
	Förbättringar	8 490	8 490
		222 854	222 854

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 525 549	65 525 549
	Utgående anskaffningsvärde	65 525 549	65 525 549
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 090 804	-5 867 949
	Årets avskrivningar enligt plan	-222 854	-222 854
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 313 658	-6 090 804
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 211 891	59 434 745
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 650 000	7 650 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 864 000	52 864 000
	Taxeringsvärde mark	31 700 000	31 700 000
		84 564 000	84 564 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	84 564 000	84 564 000
		84 564 000	84 564 000
Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 196	21 196
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 196	21 196
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 196	-21 196
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 196	-21 196
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	15 817	902
	Klientmedel hos SBC	2 562 344	3 429 523
		2 578 161	3 430 425

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 927 871	2 397 244
	Reservering enligt stadgar	253 692	253 692
	Reservering enligt stämmobeslut	600 000	600 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-479 650	-323 065
	Vid årets slut	3 301 913	2 927 871

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SBAB 1,010 %	7 553 184	8 069 777	2025-02-14
	SBAB 1,450 %	7 447 926	7 627 926	2021-05-20
	SBAB 0,910 %	8 035 917	8 069 775	2022-03-08
	SBAB 0,800 %	6 593 585	6 743 585	2024-08-09
	SBAB 0,000 %	0	7 432 754	Byte av bank
	Handelsbanken 0,790 %	7 404 626	0	2028-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut	37 035 238	37 943 817	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 670 566	-15 865 387	
		29 364 672	22 078 430	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 531 938 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 817 000	42 817 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Vatten	24 931	47 564
	Arvoden	29 506	29 506
	Sociala avgifter	9 270	9 270
	Avgifter och hyror	306 712	298 305
		370 419	384 645

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	- Under 2021 fortsätter vi med målningen av radhusen samt garaget. - Översyn av tak vilket troligen kommer medföra utbyte av fallskydd. - Översyn och diskussion om föreningens staket.

Styrelsens underskrifter

SEGELTORP den 7/4 2021



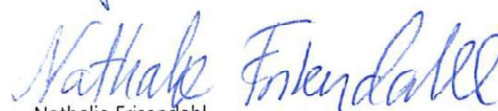
Hans Gripenbrand
Ordförande



Joacim Andersson
Ledamot



Artur Buwaj
Ledamot



Nathalie Frisendahl
Ledamot



Firat Tümer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Grimman, org.nr 769601-1563.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Grimman för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Grimman för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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
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.

1

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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 revisionssed 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 grunder 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.

Stockholm den 29 april 2021



Carina Toresson

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722