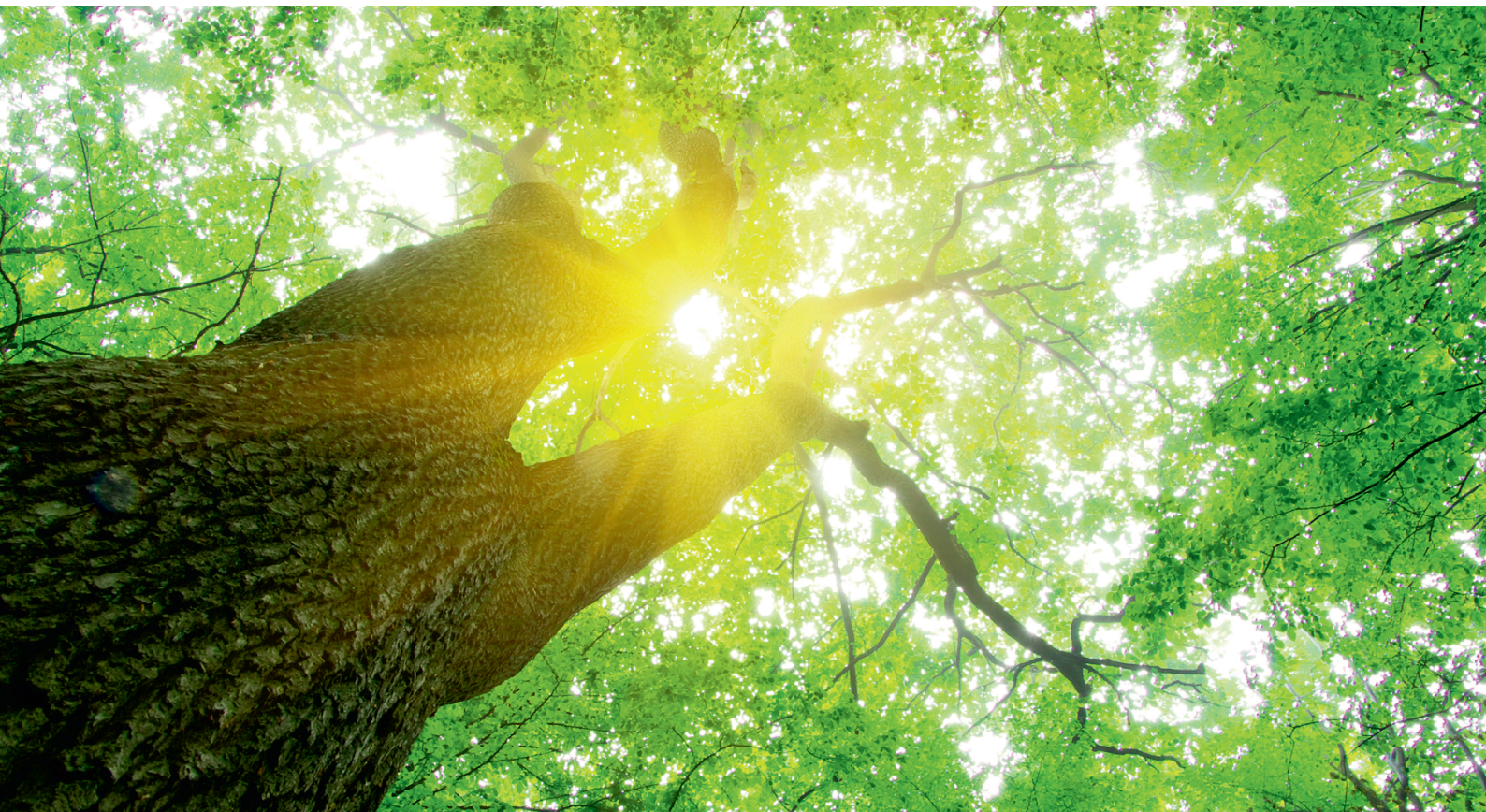




2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grimman

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 Salminen	Ledamot
Firat Tümer	Ledamot

Jonas Robin Torun Alexander	Suppleant
Almlöf	
Munir Mohammed Seid	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Pekka Lettosunti
Madelene Mba

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2021-10-10. Extra stämma med anledning av revidering av stadgarna.

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.

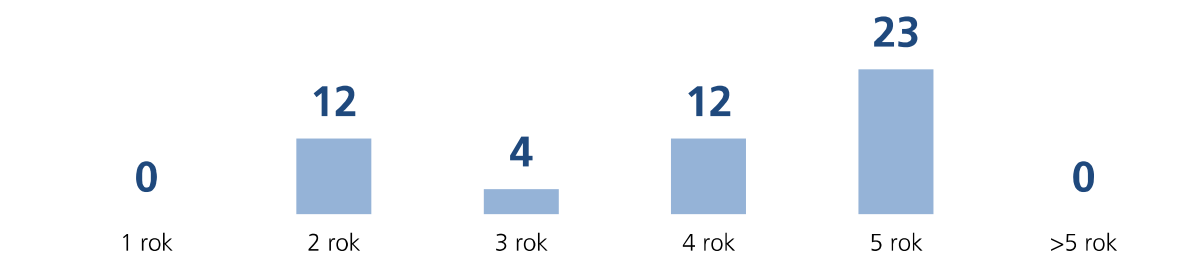
Värdeåret är 1997.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjat utbyte av samtliga staket	2021 - 2022	Under 2021 påbörjades montage av nytt staket
Påbörjat målning av radhusen (fortsätter enligt plan 2021)	2020 - 2021	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
Fågelnät på radhus	2019	Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
Översyn av träd och buskar	2019	Kommer genomför 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
Kodlås till punkthusen	2018	Vi byter till kodlås i punkthusen
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
Uppfräschning av lekplats	2016	Under 2016 gjordes en renovering (uppfräschning) av lekplatsen
Fågelnät på radhus	2016	Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
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
Handdukstorkare	2014	Byte av befintlig handrattsventil
Element	2014	Byte av termostater samt kontroll av radiatorventil
Undercentral	2014 - 2017	Diverse åtgärder såsom byte av VVC-pump, spolning av golvvärme systemet m.m.
Golvvärmesystemet	2014	Spolning av golvvärmesystem
Undercentral	2014	Byte av VVC-pump, TA-matic samt diverse rödragning
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 (Klart)
Översyn av staket	2018-2022	Under året skall en översyn av föreningens staket påbörjas (Klart)
Översyn av tvättstugan	2019-2022	Under åren skall en översyn göras av tvättstugan
Översyn av taken	2019-2023	Under åren påbörjas en översyn av taken med tillhörande fallskyddsanordningar. Fallskydd för punkthusen är klara.
Målning av radhusen	2020-2021	Vi färdigställer målandet av radhusen (Klart)
Måla P-rutor	2021	Måla om P-rutorna (Klart)
Målning av garage	2021-2022	Under året ska vi måla om garaget
Åtgärder efter syn av taken	2022-2024	Beroende på var synen säger så kan det tillkomma åtgärder på taken

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 (fd Com Hem)
Vatten	Stockholm Vatten AB
Värme	AB Södertörns fjärrvärme
Elnät	Vattenfall AB
Elförbrukning	Telge Energi AB
Sophämtning/renhållning	SRV återvinning AB
Snöröjning	Svensk Utemiljö
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrätts Centrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 778 722	4 666 640
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 788 716	3 763 911
Finansiella intäkter	2 557	2 270
Minskning kortfristiga fordringar	3 308	0
Ökning av kortfristiga skulder	109 347	0
	3 903 928	3 766 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 254 076	3 204 030
Finansiella kostnader	355 216	400 758
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 210
Minskning av långfristiga skulder	287 232	908 579
Minskning av kortfristiga skulder	0	125 522
	3 896 524	4 654 099

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

3 786 125

3 778 722

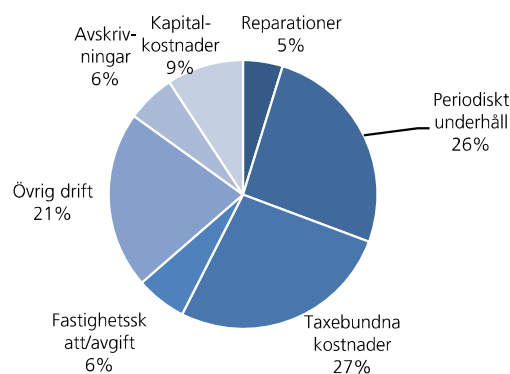
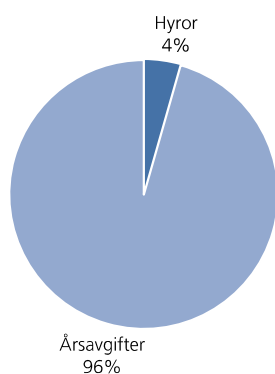
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

7 404

-887 918

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Reviderat stadgarna (allmänna justeringar)

Slutfört målning av radhusen

Påbörjat utbyte av samtliga staket

Målat p-rutor

Påbörjat en utredning av nya p-platser

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st.
Överlåtelser under året: 4 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	808	808	808	808
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 258	8 323	8 527	8 621
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	155	143	144	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	32	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	90	121	126
Soliditet (%)	41	41	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-41	-61	500	585
Nettoomsättning (tkr)	3 760	3 764	3 767	3 767

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	3 374 355	253 692	-181 250	3 301 913
S:a bundet eget kapital	24 327 355	253 692	-181 250	24 254 913
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 212 790	-253 692	119 788	1 346 694
Årets resultat	-40 873	-40 873	61 462	-61 462
S:a fritt eget kapital	1 171 916	-294 565	181 250	1 285 232
S:a eget kapital	25 499 271	-40 873	0	25 540 145

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-40 873
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 466 482
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 692
summa balanserat resultat	1 171 917

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

993 500
2 165 417

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 760 368	3 763 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 348	0
Summa rörelseintäkter		3 788 716	3 763 911

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 938 368	-2 946 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 209	-180 642
Personalkostnader	Not 6	-77 500	-76 592
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-222 854	-222 854
Summa rörelsekostnader		-3 476 931	-3 426 885

RÖRELSERESULTAT

311 785 **337 026**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 557	2 270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 216	-400 758
Summa finansiella poster		-352 659	-398 488

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-40 873 **-61 462**

ÅRETS RESULTAT

-40 873 **-61 462**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	58 989 036	59 211 891
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 989 036	59 211 891
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 992 536	59 215 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 157	5 121
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 579 960	2 578 161
Summa kortfristiga fordringar		2 585 117	2 583 282
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 218 638	1 216 378
Summa kassa och bank		1 218 638	1 216 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 803 755	3 799 660
SUMMA TILLGÅNGAR		62 796 292	63 015 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 953 000	20 953 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 374 355	3 301 913
Summa bundet eget kapital		24 327 355	24 254 913
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 212 790	1 346 694
Årets resultat		-40 873	-61 462
Summa ansamlad förlust		1 171 916	1 285 232
SUMMA EGET KAPITAL		25 499 271	25 540 145
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	28 486 149	29 364 672
Summa långfristiga skulder		28 486 149	29 364 672
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 261 857	7 670 566
Leverantörsskulder		135 226	51 650
Skatteskulder		18 607	13 128
Övriga skulder		0	4 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	395 182	370 419
Summa kortfristiga skulder		8 810 872	8 110 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 796 292	63 015 051

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	260 år	260 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 593 871	3 593 871
Hyror parkering	55 554	56 736
Hyror garage	110 922	113 280
Öresutjämning	21	24
	3 760 368	3 763 911

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	27 658	0
Övriga intäkter	690	0
	28 348	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 948	40 821
	Fastighetsskötsel beställning	5 951	16 482
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	82 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	117 423	0
	Snöröjning/sandning	31 816	5 197
	Städning entreprenad	61 414	61 241
	Myndighetstillsyn	7 400	6 210
	Garage/parkering	1 800	0
	Gård	4 430	4 689
	Förbrukningsmateriel	13 797	3 833
	Brandskydd	2 200	2 144
		287 179	223 116
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	625	0
	Tvättstuga	3 222	62 213
	Lås	0	4 008
	VVS	16 375	0
	Ventilation	6 625	0
	Elinstallationer	8 920	7 840
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 534	19 960
	Tak	20 580	0
	Fasad	0	9 520
	Fönster	0	2 125
	Mark/gård/utemiljö	19 974	4 266
	Garage/parkering	18 295	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 189	0
	Vattenskada	67 658	13 215
		183 997	123 147
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	993 500	1 181 250
		993 500	1 181 250
	Taxebundna kostnader		
	El	100 843	90 709
	Värme	688 075	636 248
	Vatten	160 042	149 447
	Sophämtning/renhållning	74 920	66 604
	Grovsopor	0	635
		1 023 880	943 643
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	112 341	128 432
	Självrisk	0	15 000
	Kabel-TV	100 566	100 170
		212 907	243 602
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	236 904	232 039
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 938 368	2 946 797

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 188	613
	Tele- och datakommunikation	1 496	1 635
	Hysesförluster	0	4 826
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 669
	Föreningskostnader	1 913	1 538
	Styrelseomkostnader	9 356	7 119
	Fritids- och trivselkostnader	3 699	1 904
	Förvaltningsarvode	128 316	125 572
	Administration	18 417	3 717
	Konsultarvode	49 414	11 198
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 850
		238 209	180 642
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 000	51 000
	Löner	0	7 284
	Sociala kostnader	18 500	18 308
		77 500	76 592
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	214 364	214 364
	Förbättringar	8 490	8 490
		222 854	222 854

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-6 313 658	-6 090 804
	Årets avskrivningar enligt plan	-222 854	-222 854
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 536 513	-6 313 658
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 989 036	59 211 891
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 650 000	7 650 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 898 000	52 864 000
	Taxeringsvärde mark	30 550 000	31 700 000
		82 448 000	84 564 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 448 000	84 564 000
		82 448 000	84 564 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	12 473	15 817
	Klientmedel hos SBC	1 517 276	2 562 344
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		2 579 960	2 578 161

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 301 913	2 927 871
	Reservering enligt stadgar	253 692	253 692
	Reservering enligt stämmobeslut	1 000 000	600 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 181 250	-479 650
	Vid årets slut	3 374 355	3 301 913

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB 558	1,010 %	7 553 184	7 553 184	2025-02-14
	Handelsbanken 727	1,170 %	7 384 418	0	2029-06-01
	SBAB 248	0,910 %	7 999 261	8 035 917	2029-02-12
	SBAB 925	0,800 %	6 443 585	6 593 585	2024-08-09
	Handelsbanken 393	0,790 %	7 367 558	7 404 626	2028-09-30
	SBAB	1,450 %	0	7 447 926	0
	Summa skulder till kreditinstitut		36 748 006	37 035 238	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 261 857	-7 670 566	
			28 486 149	29 364 672	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 385 026 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 817 000	42 817 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Vatten	26 726	24 931
	Arvoden	29 509	29 506
	Sociala avgifter	9 242	9 270
	Ränta	7 200	0
	Avgifter och hyror	322 505	306 712
		395 182	370 419

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under 2022 skall vi utföra inspektion av radhusens tak
- Fortsatt utredning om möjlighet till utöka antalet p-platser
- P.g.a. nya regler från Post och Telestyrelsen kommer radhusen få gemensamma postboxar (monteras maj/juni)
- Ett lån (av fem) har lagts om i mars

Styrelsens underskrifter

Huddinge den / 2022

Hans Gripenbrand
Ordförande

Joacim Andersson
Ledamot

Artur Buwaj
Ledamot

Nathalie Salminen
Ledamot

Firat Tümer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 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.

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 / 2022

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se