Årsredovisning 2021

BRF GRIM

717600-0771

nabo

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

REVISORER

Andrew Blasco	Revisor
Jan Barkfeldt	Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen under hösten hållit flertalet träffar digitalt.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2004	Renovering och målning av utvändiga trädörrar och garagedörrar.
2004	Omfattande översyn av yttertaket
2005	Stamrenovering
2005	Målning av trapphus, källare
2005	Målning av hisskorgarna
2007	Skorstenrenovering av öppna spisarnas pipor
2008	Hissrenovering: planerade bromsbyten och ett oplanerat maskinbyte
2009	Rengöring av ventilationskanaler (imkanaler) från badrum och kök
2010	Hissarna i 17A och 17B anpassades till EU standard
2015	Låsbyte, installation av kodlås
2016	Balkongrenovering
2016-17	Torkrumsrenovering
2017	Hissrenovering
2017	Övernattningsrum/Sammanträdesrum
2019	Återställande av entré till lokal 501
2019-2020	Renovering av samlingsledning för avlopp i källaren.
2020	Renovering fasad på gårdssidan och Börjegatan
2020	Renovering av garagedörrar
2021	Ta ner björken vid nedfarten till gården
2021	Renovering av golvet i källaren

PLANERADE UNDERHÅLL

2023-2025	Takrenovering.
2022	Renovering av fasad mot söder

Vid översyn av taket november 2020, framkom att det fortfarande är i bra skick. Styrelsen kommer i samband med den förestående takrenoveringen undersöka möjligheten att utvinna solenergi från taken, vi har enligt solenergikonsult gynnsamma lägen på taken åt söder och sydväst.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-285 952
Årets resultat	92 417
Totalt	**-193 535**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	322 626
Balanseras i ny räkning	-516 161
	-193 535

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 488 059	3 633 775
Maskiner och inventarier	11	16 322	31 166
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 504 381**	**3 664 941**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 504 381**	**3 664 941**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	32 250
Övriga fordringar		25	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	97 619	104 376
Summa kortfristiga fordringar		**97 644**	**136 639**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 314 793	1 218 533
Summa kassa och bank		**1 314 793**	**1 218 533**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 412 437**	**1 355 172**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 916 818**	**5 020 113**

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	**1 218 533**	**1 242 201**
Resultat efter finansiella poster	92 417	-405 883
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	160 561	196 070
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**252 978**	**-209 812**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 995	-18 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 631	-88 313
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**296 604**	**-316 591**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	493 268
Kassaflöde från investeringar	**0**	**493 268**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-200 344	-200 344
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-200 344**	**-200 344**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**96 260**	**-23 668**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 314 793**	**1 218 533**

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hyresintäkt, garage	30 416	30 416
Intäktsreduktion	-362	0
Markhyra	18 950	15 750
Årsavgifter, bostäder	1 207 300	1 207 300
Årsavgifter, lokaler	242 004	242 004
Övriga intäkter	142 509	15 523
Övriga årsavgifter	24 360	24 360
Summa	**1 665 177**	**1 535 353**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	22 771	22 408
Fastighetsskötsel	83 798	83 532
Snöskottning	1 841	0
Städning	23 940	23 256
Trädgårdsarbete	20 825	0
Övrigt	6 298	0
Summa	**159 473**	**129 196**

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Försäkringsskador	140 625	0
Reparationer	9 867	76 273
Summa	**150 492**	**76 273**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering fasad	0	149 523
Stamrenovering	0	467 302
Summa	**0**	**616 825**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	33 244	33 251
Sophämtning	97 472	68 924
Uppvärmning	407 406	369 919
Vatten	127 719	104 953
Summa	**665 841**	**577 047**

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	532 810	532 810
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**532 810**	**532 810**
Ingående ackumulerad avskrivning	-501 644	-471 365
Avskrivningar	-14 844	-30 278
Utgående ackumulerad avskrivning	**-516 488**	**-501 644**
Utgående restvärde enligt plan	**16 322**	**31 166**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Försäkringspremier	62 352	60 247
Förvaltning	12 703	12 442
Kabel-TV	10 677	10 371
Räntor	0	219
Vatten	3 662	9 415
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 225	11 682
Summa	**97 619**	**104 376**

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Stadshypotek	2023-12-30	1,51 %	2 053 125	2 165 625
Stadshypotek	2025-12-01	1,14 %	344 058	424 058
Stadshypotek	2022-01-07	1,65 %	694 328	702 172
Summa			**3 091 511**	**3 291 855**
Varav kortfristig del			886 828	
- Varav amorteras inom 12 månader			200 344	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Revisionsberättelse.

Bostadsrättsföreningen Grim

Undertecknade revisorer i föreningen har granskat årsredovisningen samt bokföringen upprättad av NABO för räkenskapsåret 2021 – 01 – 01 till 2021 – 12 -31. Vi har även granskat styrelsens förvaltning och protokoll för samma tid.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

Vi finner att styrelsen har gjort ett gott arbete till gagn för föreningens bästa.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens medlemmar ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsen äger således vårt fulla förtroende.

Uppsala den 13 mars 2022.

Andrew Blasko

Jan Barkfeldt

Motion till brf Grims årliga föreningsstämma 2022

Till brf Grims föreningsstämma 2021 inkom undertecknad et al. med två separata motioner.

Motion 1 Tillsammans med Göran Jonsson: ***Samlad information om och regler för bostadsrättsföreningen Grims garage- och parkeringsplatser.***
Motion 2 Tillsammans med Åsa Bergengren: ***Inrättande av en egen hemsida för brf Grim.***

Båda motionerna bifölls av mötet i juni 2021.

I slutet av januari 2022 erhöll medlemmarna i brf Grim från styrelsen två dokument
Dokument 1: "Information från styrelsen om händelser efter Årsstämman 2021"
Dokument 2: "Samlad information om parkering och garage i Brf Grim"

Noteringar
Dokument 1: Här finns ingen information om vad styrelsen vidtagit för att inrätta en hemsida för brf Grim.

Dokument 2: I dokumentet blandas "regler" med diverse kommentarer/resonemang. Mina egna reflektioner i denna fråga lämnas som bilaga till denna motion.

Hemställan
Jag hemställer att årsmötet uppdrar åt styrelsen följande:

- att inom en månad efter årets föreningsstämma presentera hur långt arbetet med framtagning av hemsida för brf Grim kommit – helst färdigt resultat.
- att omarbeta dokument 2 i enlighet med punkterna i 2021 års motion. Brf Grims medlemmar skall ges tillfälle att lämna synpunkter innan reglerna fastställs.

Uppsala 2022-02-28

Gunnar Bergengren

Fullmakt

För ombud vid föreningsstämma

Genom lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor har tillfälliga regler införts. Bland annat innebär detta att styrelsen i en bostadsrättsförening kan tillåta att andra än de personkategorier som enligt stadgarna och bostadsrättslagen får vara ombud för medlemmarna vid en föreningsstämma samt att ombud får företräda fler än en medlem. Denna fullmakt förutsätter att styrelsen fattat ett sådant beslut. Reglerna följer av 6 § i lagen och gäller 15 april 2020 till och med 31 december 2020. Fullmakten ska vara skriftlig, undertecknad och daterad.

Styrelsen har beslutat att medlem får anlita ett ombud utan begränsning av vad stadgarna anger om vem som får vara ombud och dessutom att ombudet får företräda fler än en medlem vid den stämma som denna fullmakt tillhandahålls för.

Fullmakt för _____

att företräda medlemmen _____

vid föreningsstämma i bostadsrättsföreningen _____

Denna fullmakt gäller till och med _____

Om ingen tid anges gäller fullmakten ett år. Dock längst den tid som lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor är i kraft.

Ort _____ Datum _____

Medlems namnteckning _____

Namnförtydligande _____