

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

Riksbyggen Brf Grumshus 9
Org nr: 716451-1367



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Grumshus
9 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-03-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-03.

Föreningen har sitt säte i Grums kommun.

Årets resultat är 135 tkr lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. fortsatt låga marknadsräntor och lägre skuld.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 331% till 221%.

I resultatet ingår avskrivningar med 115 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 130 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orrby 1:14 i Grums kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1990. Fastighetens adress är Ringvägen 34 A-N i Grums.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10
3 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	14

Total bostadsarea

968 m² *FE*

Årets taxeringsvärde	4 833 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	4 833 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Beredskapsavtal
Storuman Energi AB	Elleveranser
Folksam	Fastighetsförsäkring
TeliaSonera	Internet/ TV/ telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 546 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 176 tkr (182 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 186 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Skärmväggar	20 400 kr
Projektarvode takåtgärder	25 188 kr <i>pe</i>

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanna Andersson	Ordförande	2020
Markus Karlsson	Vice ordförande	2020
Irene Isaksson	Ledamot	2020
Viveka Svensson	Ledamot	2020
Belinda Apelgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Karlsson	Suppleant	2020
Madelene Harneman	Suppleant	2020
Mirja Snider	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag

Valberedning	
Styrelsen	Hanna Andersson, sammankallande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-09-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

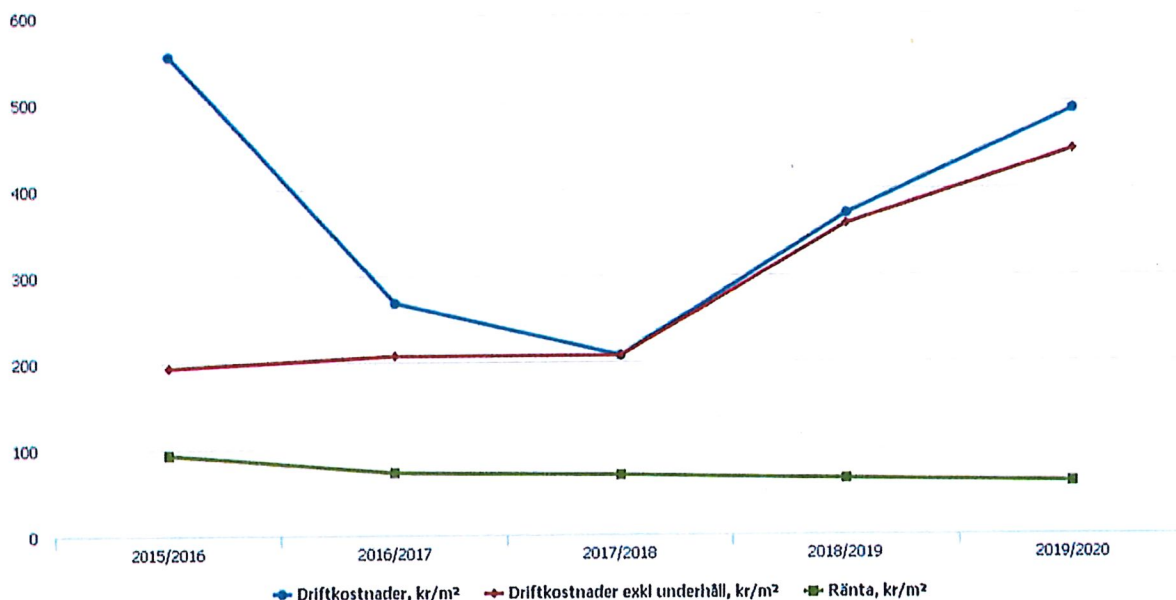
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 16 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. *PE*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	775	786	679	679	673
Resultat efter finansiella poster	16	151	229	168	-134
Årets resultat	16	151	229	168	-134
Resultat exklusive avskrivningar	130	266	343	282	-19
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	45	180	258	197	-104
Balansomslutning	5 487	5 574	5 669	5 614	5 608
Soliditet %	33	32	29	25	22
Likviditet %	221	331	239	176	138
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	702	702	702	695
Driftkostnader, kr/m ²	491	371	207	268	554
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	444	359	207	207	194
Ränta, kr/m ²	60	64	69	72	93
Underhållsfond, kr/m ²	231	190	115	27	0
Lån, kr/m ²	3 629	3 753	4 035	4 212	4 387



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 10

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	812 001	184 080	652 736	150 738
Disposition enl. årsstämmobeslut			150 738	-150 738
Reservering underhållsfond		180 000	-180 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 588	45 588	
Årets resultat				15 508
Vid årets slut	812 001	318 492	669 062	15 508

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	803 474
Årets resultat	15 508
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-180 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 588
Summa	684 569

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	684 569
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	775 456	785 713
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 544	180
Summa rörelseintäkter		779 000	785 893
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-475 706	-359 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 330	-80 793
Personalkostnader	Not 6	-18 652	-18 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-114 802	-114 802
Summa rörelsekostnader		-706 489	-574 202
Rörelseresultat		72 511	211 691
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	718	567
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-57 721	-61 520
Summa finansiella poster		-57 003	-60 953
Resultat efter finansiella poster		15 508	150 738
Årets resultat		15 508	150 738

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 761 214	4 876 016
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 761 214	4 876 016
Summa anläggningstillgångar		4 761 214	4 876 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	2 422
Övriga fordringar	Not 13	97	95
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	71 210	52 629
Summa kortfristiga fordringar		71 307	55 146
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	654 841	642 672
Summa kassa och bank		654 841	642 672
Summa omsättningstillgångar		726 149	697 818
Summa tillgångar		5 487 363	5 573 834

PE

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
-------------	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	812 001	812 001
Fond för yttre underhåll	318 493	184 080
Summa bundet eget kapital	1 130 494	996 081

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	669 061	652 736
Årets resultat	15 508	150 738
Summa fritt eget kapital	684 569	803 474
Summa eget kapital	1 815 063	1 799 555

SKULDER

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 343 828	3 563 228
Summa långfristiga skulder		3 343 828	3 563 228

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	169 400	69 400
Leverantörsskulder	Not 17	42 342	40 270
Skatteskulder	Not 18	28 998	25 287
Övriga skulder	Not 19	494	494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	87 238	75 600
Summa kortfristiga skulder		328 472	211 051
Summa eget kapital och skulder		5 487 363	5 573 834

PE

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	68
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5

PE

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	679 360	679 347
Bränsleavgifter, bostäder	96 096	106 366
Summa nettoomsättning	775 456	785 713

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	2 101	0
Fakturerade kostnader	540	180
Övriga rörelseintäkter	903	0
Summa övriga rörelseintäkter	3 544	180

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-45 588	-12 000
Reparationer	-144 152	-41 579
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-14 499	-14 499
Tomträttsavgäld	-816	-816
Försäkringspremier	-11 678	-10 904
Kabel- och digital-TV	-45 990	-45 990
Snö- och halkbekämpning	-3 046	-13 725
Förbrukningsinventarier	-7 913	-2 522
Vatten	-52 909	-50 918
Fastighetsel	-39 871	-54 342
Uppvärmning	-96 096	-100 851
Sophantering och återvinning	-7 232	-11 073
Förvaltningsarvode drift	-5 916	-428
Summa driftkostnader	-475 706	-359 648 <i>PE</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-82 841	-66 968
IT-kostnader	0	-1 831
Arvode, yrkesrevisor	-9 263	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 350	0
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 101	-1 138
Bankkostnader	-1 550	-1 630
Summa övriga externa kostnader	-97 330	-80 793

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sociala kostnader	-3 652	-3 960
Summa personalkostnader	-18 652	-18 960

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-114 802	-114 802
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-114 802	-114 802

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	8	2
Övriga ränteintäkter	710	565
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	718	567

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-57 721	-61 406
Övriga räntekostnader	0	-114
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-57 721	-61 520

PE

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	9 499 843	9 499 843
Mark	515 000	515 000
	10 014 843	10 014 843
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 014 843	10 014 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 138 827	-5 024 025
	-5 138 827	-5 024 025
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-114 802	-114 802
	-114 802	-114 802
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 253 629	-5 138 827
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 761 214	4 876 016
Varav		
Byggnader	4 246 214	4 361 016
Mark	515 000	515 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	4 833 000	4 833 000
Totalt taxeringsvärde	4 833 000	4 833 000
<i>varav byggnader</i>	<i>4 019 000</i>	<i>4 019 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>814 000</i>	<i>814 000</i>

PE

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	5 690	5 690
Installationer	18 750	18 750
	24 440	24 440
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 440	24 440
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-5 690	-5 690
Installationer	-18 750	-18 750
	-24 440	-24 440
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 690	-5 690
Installationer	-18 750	-18 750
	-24 440	-24 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 440	-24 440
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Kundfordringar	0	2 422
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 422

Not 13 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	97	95
Summa övriga fordringar	97	95

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	296	0
Förutbetalda försäkringspremier	3 911	3 856
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 640	27 560
Förutbetald uppvärmning	27 865	9 716
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 498	11 498
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 210	52 629

pe

Not 15 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	126 749	126 222
Transaktionskonto	525 092	513 450
Summa kassa och bank	654 841	642 672

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	3 513 228	3 632 628
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-169 400	-69 400
Långfristig skuld vid årets slut	3 343 828	3 563 228

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,59%	2020-12-09	1 201 900,00	0,00	49 400,00	1 152 500,00
SBAB	1,59%	2020-12-09	1 185 000,00	0,00	50 000,00	1 135 000,00
SBAB	1,47%	2021-02-19	1 245 728,00	0,00	20 000,00	1 225 728,00
Summa			3 632 628,00	0,00	119 400,00	3 513 228,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 169 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 677 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 666 228 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tillsvidare eller tills slutbetalning har skett.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	42 342	40 270
Summa leverantörsskulder	42 342	40 270

Not 18 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	14 499	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	14 499	25 287
Summa skatteskulder	28 998	25 287

Not 19 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	244	244
Avräkning hyror och avgifter	250	250
Summa övriga skulder	494	494

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna räntekostnader	9 402	10 053
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 789	0
Upplupna elkostnader	2 188	3 301
Upplupna vattenavgifter	8 480	8 426
Upplupna värmekostnader	5 101	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 610	1 615
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 668	52 205
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 238	75 600

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	9 385 000	9 385 000
<i>varav i eget förvar</i>	<i>5 385 000</i>	<i>5 385 000</i>

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång som påverkar föreningens ekonomi.

PE

Styrelsens underskrifter

Grums 6/10-20

Ort och datum

Hanna Andersson

Hanna Andersson

Markus Karlsson

Markus Karlsson

Belinda Isaksson

Irene Isaksson

Viveka Svensson

Viveka Svensson

Irene Isaksson

Belinda Apelgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-10

KPMG AB

Pontus Ericsson

Pontus Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Grumshus nr 9, org. nr 716451-1367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Grumshus nr 9 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av allmänna uppgifter om brf, en ordlista samt nyckeltal för föreningen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma

granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

PE

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Grumshus nr 9 för räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Den stadgeändring som beslutades av föreningsstämman den 10 september 2018 har anmälts till Bolagsverket först den 3 september 2020. Styrelsen har därmed inte iakttagit sin skyldighet, enligt 9 kap. 25 § bostadsrättslagen, att genast anmäla beslut om ändring av föreningens stadgar.

Karlstad den 10 december 2020

KPMG AB



Pontus Ericsson

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Arsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

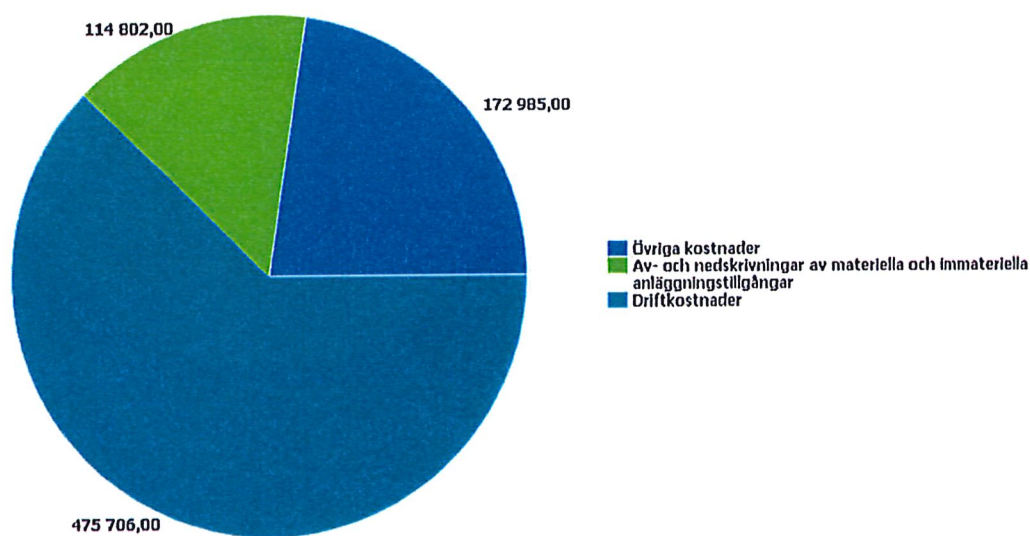
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

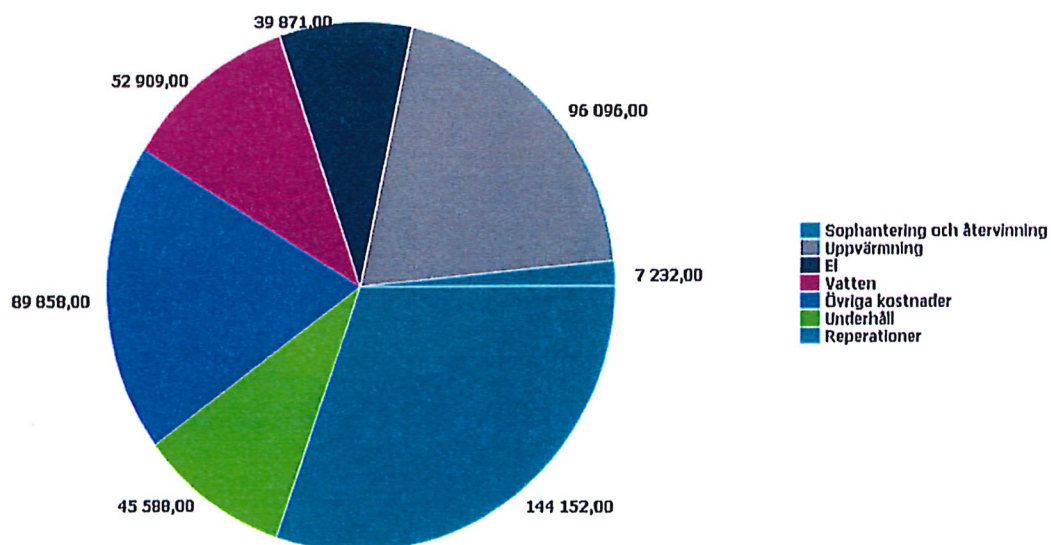
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	475 706	359 648
Övriga externa kostnader	97 330	80 793
Personalkostnader	18 652	18 960
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	114 802	114 802
Finansiella poster	57 003	60 953
Summa kostnader	763 492	635 155



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	627	428
Städ, utgift för materialinköp	289	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5 000	0
Snö- och halkbekämpning	3 046	13 725
Rep bostäder utg för köpta tj	4 800	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3 887	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	13 275
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2 488	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3 263
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	16 864
Rep markytor utg för köpta tj	0	8 177
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	2 989	0
Vattenskador	129 988	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	20 400	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	12 000
UH huskropp utg för köpta tj Tak	25 188	0
Fastighetsel	39 871	54 342
Uppvärmning	96 096	100 851
Vatten	52 909	50 918
Sophämtning	7 232	11 073
Fastighetsförsäkring	11 678	10 904
Tomträttsavgälder	816	816
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	45 990	45 990
Fastighetsskatt	14 499	14 499
Förbrukningsinventarier	489	2 326
Förbrukningsmaterial	7 424	196
Summa driftkostnader	475 706	359 648



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-08-31	2019-08-31
BOA	968 kr/kvm	968 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	48	48
Fastighetsel	41	56
Fastighetsförsäkring	12	11
Fastighetsskatt	15	15
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	1	0
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	8	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	5	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	14
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	17
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	8
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	3	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Snö- och halkbekämpning	3	14
Sophämtning	7	11
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Tomträttsavgifter	1	1
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	21	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	26	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	12
Uppvärmning	99	104
Vatten	55	53
Vattenskador	134	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	491,43	371,54

Riksbyggen Brf Grumshus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Grumshus 9 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

