

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Grimsås, Ängsgatan 10-14

Org.nr. 769618-8163

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger Fastigheten Tranemo, Moghult 9:1 som bebyggdes 1967. Den totala bostadsytan uppgår till 1 752 kvm, fördelat på 24 bostadsrättslägenheter.

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tid. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är Grimsås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 2019.

2019 har återigen varit ett lugnt år för föreningen, först och främst med fokus på konsolidering efter den stora renoveringen, med byte av fönster och dörrar.

Ekonomi är stabil och föreningen amorterar relativt mycket på lånet till renoveringen, men ändå är där lite likviditetsöverskott till oförutsedda utgifter.

På årsstämman i juni 2019 fick styrelsen fullmakt att sälja föreningens sista lägenhet i 14A. Efter en budrunda blev lägenheten såld och därmed är alla 24 lägenheter på privata händer. Det innebär att likviditeten nu tillåter att undersöka möjligheterna av fasaderrenovering – speciellt vid nr. 12 – men där

När flera lägenheter har året runt boende, har det framkommit önskemål om bättre tvätt och tork faciliteter. Där har varit tvätt och tork faciliteter i källaren till nr. 10 – mot betalning med mynt, så att användarna står för kostnaden.

På försök har styrelsen förändrat tvätt och tork faciliteterna i november 2019, som nu är under utvärdering. Innebärande ett fast pris per månad för de lägenheter som har anslutit sig. Samtidigt hålles ett öga på utvecklingen av förbrukningen av gemensam el som har stigit ganska mycket, och på sikt kan det bli nödvändigt att antingen justera prisen för tvätt och tork till faktisk förbrukning eller öka månadsavgiften. Det sist nämnda betyder att alla betalar, även om det endast är några som nyttjar tvätt och tork rummet.

Medlemsinformation

Underhållsplan för BRF Grimsås.

Efter de stora investeringarna i 2016/17 gällande VVS i alla 24 lägenheterna, nya fönster och entredörrar, en total investering på mer än 1,4 miljoner kronor, varav där återstår cirka SEK 803.000 i skuld i början av 2020.

Under de år som ovanstående skuld amorteras föreligger det ett mycket begränsat utrymme till annat. I början av 2020 har föreningen ett banktillgodohavande på cirka SEK 200.000.

De poster som i 2020 skall diskuteras i BRF Grimsås föreningen är följande - inte prioriterat.

	estimat
	SEK
Dörr till källaren i nr 14	6 000
Belysning vid vägar och gångstigar - avger mindre pga	50 000

att skärmarna blivit gula

Renovering av fasader - speciellt på fastigheten nr. 12 250 000

Avfuktningsapparat i källareutrymme n/a

Borttagning av gamla rörinstallationer i källaren n/a

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	503	497	471	492
Resultat efter finansiella poster	-66	-73	-182	-31
Soliditet (%)	82	81	80	82

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 163 500	0	34 080	3 445 089	-4 515 482
Årets resultat					-66 481
Belopp vid årets utgång	3 163 500	0	34 080	3 445 089	-4 581 963

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -4 515 481

Årets resultat -66 481

-4 581 962

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning -4 581 962

-4 581 962

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		503 457	532 671
Övriga rörelseintäkter		113 185	13 994
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>616 642</u>	<u>546 665</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-336 805	-272 883
Personalkostnader	2	-61 171	-49 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-234 697	-234 697
Summa rörelsekostnader		<u>-632 673</u>	<u>-557 111</u>
Rörelseresultat		-16 031	-10 446
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-26 289	-35 381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 162	-26 948
Summa finansiella poster		<u>-50 451</u>	<u>-62 329</u>
Resultat efter finansiella poster		-66 482	-72 775
Resultat före skatt		-66 482	-72 775
Årets resultat		-66 482	-72 775

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	4 374 782	4 467 994
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	8 277	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	50 764	192 248
Summa materiella anläggningstillgångar		4 433 823	4 660 242
Summa anläggningstillgångar		4 433 823	4 660 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 625	32 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 705	18 374
Summa kortfristiga fordringar		34 330	50 948
Kassa och bank			
Kassa och bank		199 725	88 197
Summa kassa och bank		199 725	88 197
Summa omsättningstillgångar		234 055	139 145
SUMMA TILLGÅNGAR		4 667 878	4 799 387



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 163 500	3 163 500
Förlagsinsatser	1 769 225	1 769 225
Uppskrivningsfond	3 445 089	3 445 089
Fond för yttre underhåll	34 080	34 080
Summa bundet eget kapital	8 411 894	8 411 894
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 515 481	-4 442 710
Årets resultat	-66 481	-72 772
Summa fritt eget kapital	-4 581 962	-4 515 482
Summa eget kapital	3 829 932	3 896 412
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	803 353	871 160
Summa långfristiga skulder	803 353	871 160
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	6 917	10 084
Skatteskulder	11 403	11 102
Övriga skulder	2 802	629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 471	10 000
Summa kortfristiga skulder	34 593	31 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 667 878	4 799 387



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda	2019	2018
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	0,25	0,25

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 258 217	5 258 217
Utgående anskaffningsvärden	5 258 217	5 258 217
Årets avskrivningar	-93 212	-93 212
Redovisat värde	4 374 782	4 467 994

Not 4 Maskiner och andra tekniska	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	8 277	0
Utgående anskaffningsvärden	8 277	0
Redovisat värde	8 277	0



NOTER

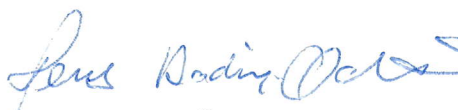
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	707 424	707 424
	Försäljningar/utrangeringar	1	0
	Utgående anskaffningsvärden	707 425	707 424
	Årets avskrivningar	-141 485	-141 481
	Redovisat värde	50 764	192 248
Not 6	Uppskrivningsfond	2019-12-31	2018-12-31
	Belopp vid årets ingång	3 445 089	3 445 089
	Belopp vid årets utgång	3 445 089	3 445 089
Not 7	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller senare än 5 år	803 353	871 160
Övriga noter			
Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 115 336	1 090 000
	Summa ställda säkerheter	1 115 336	1 090 000

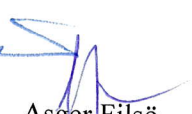
Not 9 Definition av nyckeltal

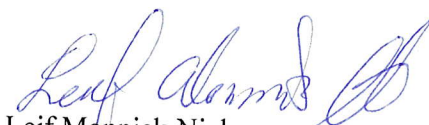
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Grimsås 2020-06-01


Jens A. Rodin-Ödum


Asger Filsö


Leif Mønck-Nielsen

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 juni 2020


Bruno Christensen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grimsås, org.nr 769618-8163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grimsås för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grimsås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.



Anmärkningar

Enligt bokföringslagen Kap 7 § 2 ska räkenskapsinformationen förvaras i Sverige. Föreningen förvarar räkenskapsinformationen i Danmark, vilket föranleder anmärkning. Dessutom har föreningen inte anmält till Skatteverket att bokföringen utföres i Danmark.

Grimsås den 1 juni 2020

A handwritten signature in blue ink that reads 'Bruno Christensen'.

Bruno Christensen

Auktoriserad revisor