

Årsredovisning

för

Brf Gräsdalen

773200-0455

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Brf Gräsdalen

Org nr 773200-0455

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att förvalta mark och fastigheter på ett ekonomiskt och ansvarsfullt sätt. Vår förhoppning är att de boende inte endast ska se till sina rättigheter, utan även inse sina skyldigheter. Styrelsens ambition är att kontinuerligt underhålla det fastighetsbestånd föreningen har, samt att inte behöva höja hyrorna de närmaste åren.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Järnet 3 i Karlstads kommun består av fem stycken sammanhängande flerfamiljshus med totalt 124 bostadsrätter samt lokaler.

Lägenhetsfördelning:

- 1: or- 24 st.
- 2: or- 52 st.
- 3: or- 39 st.
- 4: or- 9 st.

Den totala boytan är 8072 kvm. Fastigheten är fullförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll av fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har en deltidsanställd fastighetsskötare. Avtal har tecknats med Värmlands Fastighetsservice AB som gäller vid akuta situationer.

Brf Gräsdalen

Org nr 773200-0455

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 151 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under 2019 har 15 överlåtelser skett.

Anställda

Under 2019 har förening haft Stig Aronsson deltidсанställd som fastighetsskötare.

Övriga anlitade tjänster

Anlitade tjänster som föreningen kontinuerligt har haft:

Vice värd har varit Therese Johansson

Keyline städ & konsult AB

Vänerförvaltning AB

Certego

Värmlands Fastighetsservice AB

Råum AB

Verksamhet under 2019

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande skett:

- Påbörjat projektet "Balkonger"
- Kontinuerlig information till medlemmar via "Styrelsen informerar", hemsida och anslag i trapphus.
- Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med olika företag och myndigheter för att värna om medlemmarnas intresse.

Brf Gräsdalen**Org nr 773200-0455****Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mandat till och med år		
Vivianne Mattsson	ordförande	2021
Lise-Lotte Emanuelsson	sekreterare	2021
Daniel Jernberg	ledamot	2020
Marcus Olsson	ledamot	2021
Henrik Lindh	ledamot	2020
Julia Svartling	suppleant	2020
Nancy Adolfsson	suppleant	2020

Firmatecknare är två ordinarie ur styrelsen, men i första hand ordförande och attesterare. Styrelsen har under året hållit 14 ordinarie sammanträden och 1 budgetmöte.

Revisorer

Stefan Mott och Susanne Olsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-08-17. Ändring av stadgar enligt beslut på ordinarie föreningsstämma 2012-04-22, 2013-04-14, 2014-11-30, 2015-07-10 och 2017-06-28 är registrerade hos Bolagsverket.

årets slut upplåtna. Under 2019 har 15 överlåtelser skett.

Anställda

Under 2019 har förening haft Stig Aronsson deltidсанställd som fastighetsskötare.

Övriga anlitade tjänster

Anlitade tjänster som föreningen kontinuerligt har haft:

Vice värd har varit Therese Johansson

Keyline städ & konsult AB

Vänerförvaltning AB

Certego

Värmlands Fastighetsservice AB

Råum AB

Verksamhet under 2019

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts i normal omfattning. Dessutom har följande skett:

- Påbörjat projektet "Balkonger"
- Kontinuerlig information till medlemmar via "Styrelsen informerar", hemsida och anslag i trapphus.
- Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med olika företag och myndigheter för att värna om medlemmarnas intresse.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Mandat till och med år
Vivianne Mattsson	ordförande	2021
Lise-Lotte Emanuelsson	sekreterare	2021
Daniel Jernberg	ledamot	2020
Marcus Olsson	ledamot	2021
Henrik Lindh	ledamot	2020
Julia Svartling	suppleant	2020
Nancy Adolfsson	suppleant	2020

Firmatecknare är två ordinarie ur styrelsen, men i första hand ordförande och attesterare. Styrelsen har under året hållit 14 ordinarie sammanträden och 1 budgetmöte.

Revisorer

Stefan Mott och Susanne Olsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2005-08-17. Ändring av stadgar enligt beslut på ordinarie föreningsstämma 2012-04-22, 2013-04-14, 2014-11-30, 2015-07-10 och 2017-06-28 är registrerade hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	
Swedbank	1,41%	3 månader	1 790 000
Swedbank	1,84 %	2019-12-18	4 000 000
Swedbank	1.66%	2021-08-25	6 450 392

Årets amortering 180 000 kr. Checkräkning kredit om 1 500 000 kr finns hos Swedbank, vid årets slut var krediten inte nyttjad.

Årsavgifterna

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Fastighetsskatt och uttagsbeskattning

Fastighetsskatten skall utgå 2019 med 1 377 kr per lägenhet samt 1 % på lokaler vilket är 151 724 kr.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 755	4 785	4 728	4 723
Resultat efter finansiella poster	1 582	973	516	894
Soliditet (%)	53,0	49,5	44,0	42,6
Balansomslutning	28 190	27 001	28 180	27 855

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	794 075	6 721 696	4 873 966	973 062	13 362 799
Avsättning yttre fond		300 945	672 117	-973 062	0
Årets resultat				1 582 343	1 582 343
Belopp vid årets utgång	794 075	7 022 641	5 546 083	1 582 343	14 945 142

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 546 084
årets vinst	1 582 343
	7 128 427

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	445 870
i ny räkning överföres	6 682 557
	7 128 427

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 742 845	4 736 717
Övriga rörelseintäkter		12 575	48 705
Summa rörelseintäkter		4 755 420	4 785 422
Rörelsekostnader	2		
Driftskostnader		-2 041 998	-2 627 152
Personalkostnader	3	-461 613	-488 157
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-500 000	-500 000
Summa rörelsekostnader		-3 003 611	-3 615 309
Rörelseresultat		1 751 809	1 170 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 614	-197 337
Summa finansiella poster		-169 466	-197 051
Resultat efter finansiella poster		1 582 343	973 062
Resultat före skatt		1 582 343	973 062
Årets resultat		1 582 343	973 062

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4, 5, 6

23 859 358

24 359 358

Summa materiella anläggningstillgångar

23 859 358

24 359 358

Summa anläggningstillgångar

23 859 358

24 359 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 985

3 225

Övriga fordringar

36 101

15 057

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

156 241

150 210

Summa kortfristiga fordringar

194 327

168 492

Kassa och bank

Kassa och bank

4 136 600

2 473 201

Summa kassa och bank

4 136 600

2 473 201

Summa omsättningstillgångar

4 330 927

2 641 693

SUMMA TILLGÅNGAR

28 190 285

27 001 051

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		794 075	794 075
Fond för yttre underhåll		7 022 641	6 721 696
Summa bundet eget kapital		7 816 716	7 515 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 546 084	4 873 966
Årets resultat		1 582 343	973 062
Summa fritt eget kapital		7 128 427	5 847 028
Summa eget kapital		14 945 143	13 362 799
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	12 240 392	12 420 392
Summa långfristiga skulder		12 240 392	12 420 392
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		288 387	457 972
Skatteskulder		133 969	149 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	582 394	610 687
Summa kortfristiga skulder		1 004 750	1 217 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 190 285	27 001 051

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 582 343	973 062
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	500 000	500 000
Övrigt	-37 238	4 276
Resultat efter finansiella poster	2 045 105	1 477 338
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	515	5 020
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 031	2 204
Förändring av leverantörsskulder	-169 585	58 344
Förändring av kortfristiga skulder	-27 330	-41 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 842 674	1 501 265
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-180 000	-2 180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-2 180 000
Årets kassaflöde	1 662 674	-678 735
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 473 926	3 152 661
Likvida medel vid årets slut	4 136 600	2 473 926

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Planenliga avskrivningar.

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Arvode för teknisk förvaltning	6 378	6 241
Lokalvård bolag	83 496	81 300
Motorvärmare kostnad	59 001	58 356
Motorvärmare intäkt	-104 160	-104 160
Rep och underhåll	131 693	623 722
El	111 103	102 232
Värme	794 499	822 576
Vatten och avlopp	221 037	219 353
Renhållning	90 695	80 414
Snöröjning	21 680	22 927
Fastighetsförsäkring	89 018	88 449
Sappa	164 027	160 658
Bevakningskostnader	3 450	3 285
Trädgårskostnader	1 875	43 017
Fastighetsavgift	151 174	172 328
Övriga driftskostnader	22 340	47 228
Telefon och porto	9 960	17 557
Administrationskostnader	32 823	24 531
Förbrukningsmaterial	22 776	29 959
Arvode för ekonomisk förvaltning	112 902	111 146
Revisionsarvode	10 250	9 999
Serviceavgift	5 981	6 034
	2 041 998	2 627 152

Not 3 Personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	97 150	101 341
Lön fastighetsskötsel	228 588	234 668
Vicevårdsarvode	22 000	26 000
Sociala kostnader	113 875	126 148

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 555	88 200
Sappa	38 181	37 476
Värmfastighetsservice		0
Vänerförvaltning AB	28 505	24 534
	156 241	150 210

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,41	2021-01-25	1 790 000
Swedbank	1,84	2020-12-22	4 000 000
Swedbank	1,66	2021-08-25	6 450 392
			12 240 392

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	15 000	50 725
Fjärrvärme	106 536	118 000
Leverantörer	98 124	98 124
Div	0	0
El	17 500	17 200
Förskottsbetalda avgifter	345 234	326 638
	582 394	610 687

Karlstad 1 - 3 - 2020



Vivianne Mattsson
Ordförande



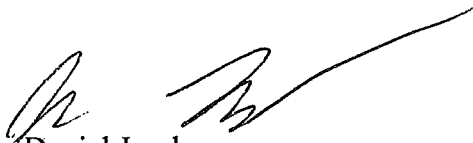
Marcus Olsson
Ledamot



Lise-Lotte Emanuelsson
Ledamot



Henrik Lindh
Ledamot

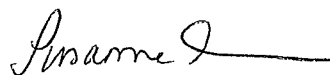


Daniel Jernberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27.



Stefan Mott
Godkänd revisor



Susanne Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gräsdalen

Org.nr 773200-0455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gräsdalen för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 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. Risken 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 Gräsdalen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

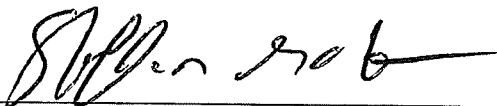
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

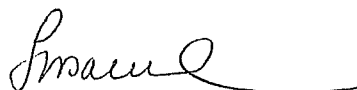
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 grundar 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 27 mars 2020



Stefan Mott
Godkänd revisor



Susanne Olsson
Intern revisor

()

()

()

()