

Årsredovisning

för

Brf Gräsdalen

773200-0455

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Gräsdalen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 151 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets slut upplåtna. Under 2020 har 10 överlåtelser skett.

Anställda

Under 2020 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 2020

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 2020, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Mandat till och med år
Vivianne Mattsson	ordförande	2021
Marcus Olsson	sekreterare	2021
Daniel Jernberg	ledamot	2022
Erling Jansson	ledamot	2021
Henrik Stenman	ledamot	2022
Henrik Lindh	suppleant	2020
Julia Svartling	suppleant	2020

Firmatecknare är två ordinarie ur styrelsen, men i första hand ordförande och attesterare. Styrelsen har under året hållit 18 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	1,36%	3 månader	1 790 000
Swedbank	1,35 %	2021-12-28	4 000 000
Swedbank	1.66%	2021-08-25	6 270 392

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 2020.

Fastighetsskatt och uttagsbeskattning

Fastighetsskatten skall utgå 2020 med 1 429 kr per lägenhet samt 1 % på lokaler vilket är 178 936 kr.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 814	4 755	4 785	4 728
Resultat efter finansiella poster	1 381	1 582	973	516
Soliditet (%)	55,5	53,0	49,5	44,0
Balansomslutning	49 422	28 190	27 001	28 180

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	794 075	7 022 641	5 546 084	1 582 343	14 945 143
Avsättning yttre fond		445 870	1 136 473	-1 582 343	0
Årets resultat				1 380 964	1 380 964
Belopp vid årets utgång	794 075	7 468 511	6 682 557	1 380 964	16 326 107

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 682 557
årets vinst	1 380 964
	8 063 521

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	445 870
i ny räkning överföres	7 617 651
	8 063 521

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

Brf Gräsdalen
Org.nr 773200-0455

5 (12)

Resultaträkning

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Rörelseintäkter
Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter
Summa rörelseintäkter

4 743 515
10 130
4 753 645

4 742 845
12 575
4 755 420

Rörelsekostnader
Driftskostnader
Personalkostnader
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar
Summa rörelsekostnader
Rörelseresultat

2
3

-2 210 490
-469 985
-500 000
-3 180 475
1 573 170

-2 041 998
-461 613
-500 000
-3 003 611
1 751 809

Finansiella poster
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Räntekostnader och liknande resultatposter
Summa finansiella poster
Resultat efter finansiella poster

0
-192 206
-192 206
1 380 964

148
-169 614
-169 466
1 582 343

Resultat före skatt

1 380 964

1 582 343

Årets resultat

1 380 964

1 582 343

Brf Gräsdalen
Org.nr 773200-0455

6 (12)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5, 6	23 359 358	23 859 358
Summa materiella anläggningstillgångar		23 359 358	23 859 358
Summa anläggningstillgångar		23 359 358	23 859 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 500	1 985
Övriga fordringar		36 101	36 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	119 758	156 241
Summa kortfristiga fordringar		158 359	194 327
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 904 909	4 136 600
Summa kassa och bank		5 904 909	4 136 600
Summa omsättningstillgångar		6 063 268	4 330 927
SUMMA TILLGÅNGAR		29 422 626	28 190 285

Brf Gräsdalen
Org.nr 773200-0455

7 (12)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

794 075

794 075

Fond för yttre underhåll

7 468 511

7 022 641

Summa bundet eget kapital

8 262 586

7 816 716

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 682 557

5 546 084

Årets resultat

1 380 964

1 582 343

Summa fritt eget kapital

8 063 521

7 128 427

Summa eget kapital

16 326 107

14 945 143

Långfristiga skulder

Fastighetslån

8

12 060 392

12 240 392

Summa långfristiga skulder

12 060 392

12 240 392

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

319 363

288 387

Skatteskulder

85 625

133 969

Övriga skulder

1 736

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

629 403

582 394

Summa kortfristiga skulder

1 036 127

1 004 750

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 422 626

28 190 285

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 380 964	1 582 343
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	500 000	500 000
Övrigt	-48 344	-37 238
Resultat efter finansiella poster	1 832 620	2 045 105

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 240	515
Förändring av kortfristiga fordringar	36 483	-6 031
Förändring av leverantörsskulder	30 976	-169 585
Förändring av kortfristiga skulder	48 745	-27 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 947 584	1 842 674

Finansieringsverksamheten

Amortering	-180 000	-180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 000	-180 000
Årets kassaflöde	1 767 584	1 662 674

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 137 325	2 473 926
Likvida medel vid årets slut	5 904 909	4 136 600

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

	2020	2019
Arvode för teknisk förvaltning	4 842	6 378
Lokalvård bolag	85 320	83 496
Motorvärmare kostnad	49 282	59 001
Motorvärmare intäkt	-102 424	-104 160
Rep och underhåll	235 095	131 693
El	111 365	111 103
Värme	722 795	794 499
Vatten och avlopp	225 397	221 037
Renhållning	150 562	90 695
Snöröjning	11 233	21 680
Fastighetsförsäkring	65 364	89 018
Sappa/Bredband (32 600 kr)	203 798	164 027
Bevakningskostnader	6 784	3 450
Trädgårdskostnader	47 039	1 875
Fastighetsavgift	178 936	151 174
Övriga driftskostnader	29 365	22 340
Telefon och porto	13 022	9 960
Administrationskostnader	33 786	32 823
Förbrukningsmaterial	8 109	22 776
Arvode för ekonomisk förvaltning	114 486	112 902
Revisionsarvode	10 250	10 250
Serviceavgift	6 084	5 981
	2 210 490	2 041 998

Not 3 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvoden	99 900	97 150
Lön fastighetsskötsel	242 690	228 588
Vicevårdsarvode	25 500	22 000
Sociala kostnader	101 895	113 875
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	469 985	461 613

Not 4 Badrum

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 307 500	11 307 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 307 500	11 307 500
Ingående avskrivningar	-2 300 000	-2 100 000
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 500 000	-2 300 000
Utgående redovisat värde	8 807 500	9 007 500
Bokfört värde mark	388 200	388 200
	388 200	388 200

Not 5 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 642 743	19 642 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 642 743	19 642 743
Ingående avskrivningar	-8 489 243	-8 289 243
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 689 243	-8 489 243
Utgående redovisat värde	10 953 500	11 153 500

Not 6 Stamreovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 160 158	5 160 158
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 160 158	5 160 158
Ingående avskrivningar	-1 850 000	-1 750 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 950 000	-1 850 000
Utgående redovisat värde	3 210 158	3 310 158

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	91 019	89 555
Sappa	0	38 181
Vänerförvaltning AB	28 739	28 505
	119 758	156 241

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,36	2021-01-25	1 790 000
Swedbank	1,35	2021-12-28	4 000 000
Swedbank	1,66	2021-08-25	6 270 392
			12 060 392
Kortfristig del av långfristig skuld			-180 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	15 000	15 000
Fjärrvärme	95 421	106 536
Leverantörer	98 124	98 124
Div	775	0
El	17 500	17 500
Förskottsbetalda avgifter	402 583	345 234
	629 403	582 394

Karlstad 1/4-2021


Vivianne Matsson
Ordförande


Marcus Olsson
Sekreterare


Erling Jansson
Ledamot


Henrik Stenman
Ledamot


Daniel Jernberg
Ledamot

Brf Gräsdalen
Org.nr 773200-0455

12 (12)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21



Stefan Mott
Godkänd revisor

Susanne Olsson
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 2020.

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 2020-12-31 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 2020 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:

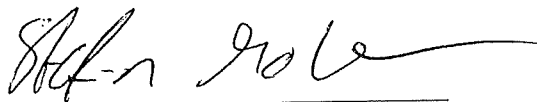
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 april 2021



Stefan Mott
Godkänd revisor

Susanne Olsson
Intern revisor