



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Grinden



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grinden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kerstin Elisabeth Söderquist	Ordförande
Hans Mikael Johansson	Ledamot
Nils Olov Natanael Lindblom	Ledamot
Linda Jessica Medin	Ledamot

Elenor Janna Wiola Pettersson	Suppleant
Sven Rojne Ture Wallin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linda Jessica Medin, Elenor Janna Wiola Pettersson, Kerstin Elisabeth Söderquist och Sven Rojne Ture Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Elina Öberg

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Annelie Brinkhage

Sammanställande

Leif Håkansson

Bengt Sundäng

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hagen 1	1965	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 - 1965 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1977.

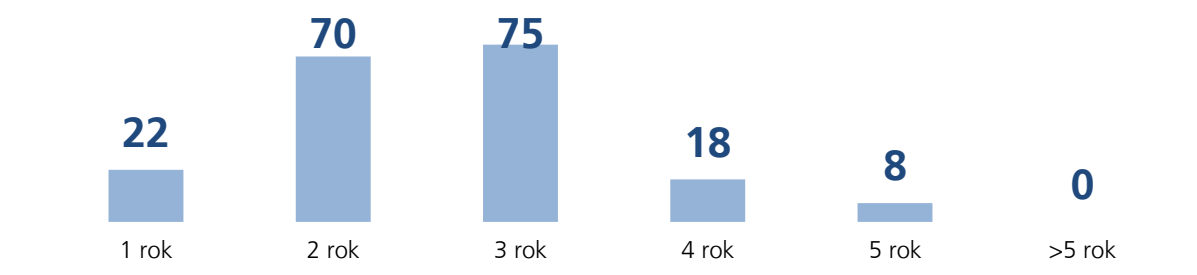
Påbyggnad av 40 st bostadslägenheter utfördes 1991-1992 av Skanska AB i samband med förnyad takkonstruktion. Dessutom finns 43 st garage och 57 st p-platser med motorvärmare och 99 st p-platser utan motorvärmare, samt 9 st gästparkeringar. Det finns även 3 st p-platser för funktionshindrade samt 20 extra förråd.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 906 m², varav 14 426 m² utgör lägenhetsyta och 480 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 193 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2020	Nästa tidpunkt 2023
Målning av förrådgångar mm	2020 - 2021	Klar vintern 2021
Byte av kvicksilverbelysning till LED	2020	Samtlig belysning mot väster
Brandskyddsarbete	2020	Genomförts kvartalsvis
Värmeinjuster, montering av termostater	2019 - 2020	Klar mars 2020
Stambyte och våtrumsrenovering	2019 - 2020	Klar dec. 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av garagetak, hängrännor, stuprör	2021	Samtliga garage och biutrymmen, start aug. 2021
Förbättringsmålning av trapphusen	2021	
Renovering hissar, säkerhetsåtgärder	2022	Hus 6 A och 8 C, våren 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
TV FiberLAN	Telia
Snöröjning, parkering	DKLBC
Hissar	Roslagens Hiss AB/HissCraft i Täby AB
Elnät och Fjärrvärme	Norrtälje Energi
Elhandel	Energi i Sverige
Brandskyddsansvarig SBA	Brandsäkra AB
Ventilation	Friska Fläktar AB

Övrig information

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna, en service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar och därmed även för föreningens medlemmar.

Föreningen har en Hemsida, www.sbc.se/brfgrinden

Styrelsen kommer under år 2021 genomföra en intresseförfrågan om laddstolpar för elbil.

Föreningens ekonomi

Lån hos SBAB 50 milj. för genomförande av stambyte och våtrumsrenovering.

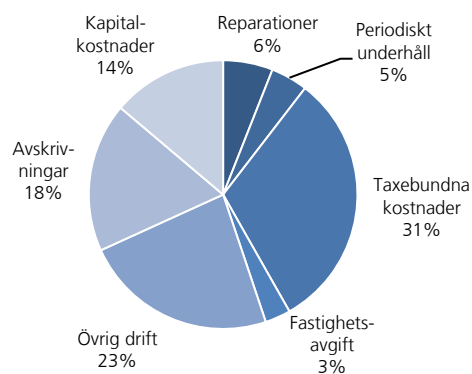
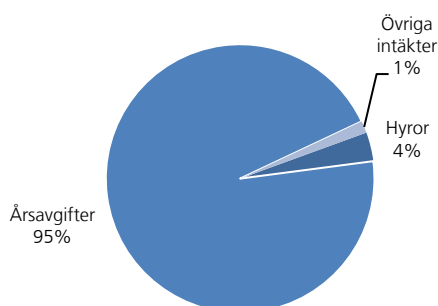
Totalt lån hos SBAB 95 137 125 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	26 494 491	8 778 794
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 460 304	11 923 311
Finansiella intäkter	31 915	46 534
Minskning kortfristiga fordringar	1 484	1 128
Ökning av långfristiga skulder	24 160 500	24 226 625
Ökning av kortfristiga skulder	0	4 968 563
	36 654 202	41 166 161
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 596 676	8 259 310
Finansiella kostnader	1 338 172	1 057 847
Ökning av materiella anläggningstillgångar	40 062 352	14 133 310
Minskning av kortfristiga skulder	2 132 603	0
	50 129 803	23 450 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 018 890	26 494 491
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-13 475 601	17 715 697

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte, våtrumsrenovering

Stambyte med våtrumsrenovering har genomförts från augusti 2019 och är i det närmaste klart. Det sista kommer att slutföras i början av 2021.

Genomförande av Entreprenör RoslagsenByggnadsEntreprenad AB, konsult ÅF/AFRY och tre besiktningsmän för Bygg, El och VVS.

Garantitider: Tätskikt i våtrum: 10 år, gäller för tiden 2020-12-19 till 2030-12-18. Varu- och material: 5 år, gäller för tiden 2020-12-19 till 2025-12-18.

Felanmälan görs skriftligen till styrelsen, BRf. Grinden, Grindvägen 6 B, Norrtälje

Värmeinjusterings

Värmeinjusteringsen slutfördes i mars 2020, då monterades termostater på samtliga radiatorer. Stickprovskontroll genomförs februari 2021.

LED-belysning

Västra portar och altaners kvicksilverbelysning har bytts ut till LED-belysning. Portarnas belysning är nu kopplade till övrigt belysningssystem och kommer därmed att vara tända när det blir mörkt.

Fastighetsförsäkring

Föreningen har bytt försäkringsbolag för fastighetsförsäkring, från Moderna till TryggHansa. I och med åtgärderna med stambyte och våtrumsrenovering har nu premien sänkts med ca 47 000 kr/år samt självrisken vid ev. skada.

Stämman

På grund av den rådande Covid-19 pandemin sköt vi på stämman till 2020-08-13.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 193 st

Överlåtelse under året: 20 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 255

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 255

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	821	783	733	708
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 595	4 920	3 241	3 282
Elkostnad/m ² totalyta	23	19	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	89	95	97	100
Vattenkostnad/m ² totalyta	75	74	70	76
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	71	78	85
Soliditet (%)	17	18	25	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 811	907	2 227	998
Nettoomsättning (tkr)	12 457	11 923	11 185	10 807

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 426 m² bostäder och 480 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 408 670	0	0	3 408 670
Upplåtelseavgifter	2 154 570	0	0	2 154 570
Fond för yttre underhåll	8 126 872	981 075	-1 730 967	8 876 764
S:a bundet eget kapital	13 690 112	981 075	-1 730 967	14 440 004
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 970 646	-981 075	2 637 531	2 314 190
Årets resultat	2 811 247	2 811 247	-906 564	906 564
S:a fritt eget kapital	6 781 893	1 830 172	1 730 967	3 220 754
S:a eget kapital	20 472 005	2 811 247	0	17 660 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 811 247
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 951 721
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-981 075
summa balanserat resultat	6 781 893

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

428 618
7 210 511

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 456 845	11 923 311
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 459	0
Summa rörelseintäkter		12 460 304	11 923 311
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 925 980	-7 189 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-407 791	-783 430
Personalkostnader	Not 6	-262 905	-286 231
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 746 123	-1 746 124
Summa rörelsekostnader		-8 342 799	-10 005 434
RÖRELSERESULTAT		4 117 505	1 917 876
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 915	46 534
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 338 172	-1 057 847
Summa finansiella poster		-1 306 258	-1 011 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 811 247	906 564
ÅRETS RESULTAT		2 811 247	906 564

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	53 286 641	55 032 763
Pågående byggnation	Not 9	54 195 662	14 133 310
Maskiner	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 482 303	69 166 073
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 483 703	69 167 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 849 732	8 380 200
Summa kortfristiga fordringar		6 849 732	8 380 200
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 357 055	18 303 672
Summa kassa och bank		6 357 055	18 303 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 206 788	27 683 873
SUMMA TILLGÅNGAR		121 690 491	96 851 346

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 563 240	5 563 240
Fond för yttre underhåll	Not 14	8 126 872	8 876 764
Summa bundet eget kapital		13 690 112	14 440 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 970 646	2 314 190
Årets resultat		2 811 247	906 564
Summa fritt eget kapital		6 781 893	3 220 754
SUMMA EGET KAPITAL		20 472 005	17 660 758
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	69 547 625	24 562 500
Summa långfristiga skulder		69 547 625	24 562 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	25 589 500	46 414 125
Leverantörsskulder		3 612 815	5 437 040
Övriga skulder		1 463 496	1 698 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 005 050	1 078 680
Summa kortfristiga skulder		31 670 861	54 628 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 690 491	96 851 346

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fasad/Balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledning VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	12 071 997	11 523 274
	Avsättning inre fond	-226 003	-226 003
	Hyror parkering	190 490	198 812
	Hyror garage	216 900	218 160
	Hyror förråd	26 604	26 674
	Kabel-TV intäkter	173 700	173 700
	Avgift andrahandsuthyrning	3 196	8 913
	Öresutjämning	-38	-219
		12 456 845	11 923 311
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	3 459	0
		3 459	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	913 987	896 832
	Fastighetsskötsel beställning	22 158	17 007
	Fastighetsskötsel gård beställning	96 995	13 464
	Snöröjning/sandning	17 527	126 944
	Städning enligt beställning	5 247	0
	Hissbesiktning	20 625	20 000
	Myndighetstillsyn	0	79 806
	Gemensamma utrymmen	11 044	2 758
	Gård	0	238
	Serviceavtal	74 784	37 864
	Förbrukningsmateriel	6 096	9 722
	Teleport/hissanläggning	47 820	47 801
	Störningsjour och larm	15 870	6 348
	Brandskydd	16 230	44 080
		1 248 383	1 302 864
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	68 676	50 941
	Gemensamma utrymmen	4 734	0
	Tvättstuga	26 757	6 178
	Entré/trapphus	12 029	13 009
	Lås	12 998	30 326
	VVS	2 850	37 346
	Värmeanläggning/undercentral	2 238	41 674
	Ventilation	7 883	10 375
	Elinstallationer	12 974	0
	Hiss	282 532	172 493
	Huskropp utvändigt	1 463	0
	Tak	3 268	3 200
	Fasad	0	8 494
	Fönster	22 229	0
	Balkonger/altaner	8 078	0
	Mark/gård/utemiljö	81 594	0
	Garage/parkering	7 114	32 835
	Skador/klotter/skadegörelse	893	0
	Vattenskada	18 487	48 911
		576 797	455 782

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Periodiskt underhåll		
	Vind	0	73 712
	Installationer	0	24 818
	Värmeanläggning	343 618	1 392 351
	Ventilation	0	35 856
	Elinstallationer	85 000	11 126
	Huskropp utvändigt	0	132 000
	Mark/gård/utemiljö	0	30 266
	Garage/parkering	0	30 838
		428 618	1 730 967
	Taxebundna kostnader		
	El	346 311	288 867
	Värme	1 332 885	1 423 272
	Vatten	1 124 077	1 099 111
	Sophämtning/renhållning	206 510	211 322
	Grovsopor	26 105	23 231
		3 035 888	3 045 803
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	176 010	202 673
	Kabel-TV	161 989	162 120
	Bredband	4 668	5 850
		342 667	370 643
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	293 627	283 591
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 925 980	7 189 649

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	5 514	4 902
	Medlemsinformation	0	7 749
	Tele- och datakommunikation	5 565	5 544
	Juridiska åtgärder	1 494	30 938
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	49 280	40 125
	Föreningskostnader	9 938	13 984
	Styrelseomkostnader	2 725	2 785
	Fritids- och trivselkostnader	10 704	700
	Förvaltningsarvode	259 600	255 608
	Förvaltningsarvoden övriga	22 788	19 000
	Administration	30 084	363 084
	Konsultarvode	0	28 688
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 910	9 710
		407 791	783 430

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	216 250	227 150
	Löner	600	600
	Kostnadsersättningar	0	1 800
	Sociala kostnader	46 055	56 681
		262 905	286 231

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	601 469	601 469
	Yttertak K3	115 977	115 977
	Fasader/balkonger K3	54 177	54 177
	Fönster/dörrar och portar K3	110 241	110 241
	Stomkomplettering förening K3	123 628	123 628
	Stomkomplettering medlem K3	231 802	231 802
	Värmesystem K3	100 415	100 415
	Luftbehandlingssystem K3	141 362	141 362
	Fastighetsel inkl. svagström K3	131 188	131 188
	Sekundärbyggnader K3	15 449	15 449
	Markanläggning	27 861	27 863
	Utemiljö allmänt K3	92 552	92 552
		1 746 123	1 746 124

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 178 195	79 178 195
	Omklassificering från pågående byggnation	0	0
	Årets nyanskaffningar	0	0
	Årets avyttringar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	79 178 195	79 178 195
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 145 432	-22 399 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 746 123	-1 746 124
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 891 554	-24 145 429
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 286 641	55 032 763
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 664 000	1 664 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	132 862 000	132 862 000
	Taxeringsvärde mark	57 921 000	57 921 000
		190 783 000	190 783 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	189 000 000	189 000 000
	Lokaler	1 783 000	1 783 000
		190 783 000	190 783 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	14 133 310	0
	Nyanskaffningar	40 062 352	14 133 310
	Omklassificering till Byggnad	0	0
		54 195 662	14 133 310

Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 000	81 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	81 000	81 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-81 000	-81 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-81 000	-81 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	88 237	85 758
	Skattefordran	89 921	99 957
	Klientmedel hos SBC	6 661 834	8 190 818
	Fordringar kreditfakturor	9 740	3 667
		6 849 732	8 380 200

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	PriorNilsson Yield Fond	1 000 000	1 039 083	1 000 000
		1 000 000	1 039 083	1 000 000

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	8 876 764	7 705 052
	Reservering enligt stadgar	981 075	981 075
	Reservering enligt stämmobeslut	0	1 000 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 730 967	-809 363
	Vid årets slut	8 126 872	8 876 764

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,200 %	24 625 000	24 875 000	2030-05-09
	SBAB	0,000 %	0	24 812 500	Löst
	SBAB	1,030 %	21 074 625	21 289 125	2025-05-09
	SBAB	0,780 %	24 875 000	0	2021-06-17
	SBAB	1,390 %	24 562 500	0	2024-05-10
	Summa skulder till kreditinstitut		95 137 125	70 976 625	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 589 500	-46 414 125	
			69 547 625	24 562 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 90 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Föreningen har 1 swapavtal om 11 000 000 kr. Det avtalet löper till 2021-09-17 och har en fast ränta på 3,45 %.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	123 743 000	123 743 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	65 400
	Sociala avgifter	0	16 800
	Ränta	0	14 698
	Avgifter och hyror	1 005 050	981 782
		1 005 050	1 078 680

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målningsarbeten i trapphus (förbättringsmålning), förrådsgångars golv och el-centralers dörrar.

Ny takbeläggning, hängrännor och stuprör på samtliga garage och biutrymmen. Start augusti 2021 klar hösten 2021.

Ombyggnation, för att öka säkerheten av hiss i hus 6 A och 8 C, kommer att starta efter januari 2022 och pågå under våren 2022, (övriga hissar är redan åtgärdade).

Ny leverantör av elnät från 1 januari 2021 från Energi i Sverige till Norrtälje Energi.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 19 / 4 2021



Kerstin Elisabeth Söderquist
Ordförande



Hans Mikael Johansson
Ledamot

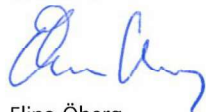


Nils Olov Natanael Lindblom
Ledamot



Linda Jessica Medin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021
KPMG AB



Elina Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grinden, org. nr 714400-0432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden för år 2020.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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.

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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla lakttagelser 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 Brf Grinden för år 2020 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, omfällning 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

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.

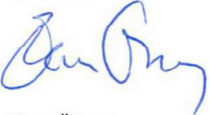
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2019 hölls den 13 augusti 2020 och därmed inte inom den tid som föreskrivs i 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar och i §12 i föreningens stadgar.

Solna den 2021-05-17

KPMG AB



Elina Öberg

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	12 071 000	12 071 997	12 071 000
Avsättning inre fond	-226 000	-226 003	0
Hyror parkering	187 000	190 490	193 000
Hyror garage	218 000	216 900	218 000
Hyror förråd	26 000	26 604	26 000
Kabel-TV intäkter	173 000	173 700	173 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 196	0
Öresutjämning	0	-38	0
Övriga intäkter	0	3 459	0
	12 449 000	12 460 304	12 681 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-930 000	-913 987	-912 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-22 158	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-40 000	-96 995	-25 000
Snöröjning/sandning	-120 000	-17 527	-120 000
Städning enligt beställning	0	-5 247	-2 000
Hissbesiktning	-21 000	-20 625	-21 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-11 044	-3 000
Gård	-1 000	0	-5 000
Serviceavtal	-75 000	-74 784	-40 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-6 096	-8 000
Teleport/hissanläggning	-50 000	-47 820	-48 000
Störningsjour och larm	-15 000	-15 870	-3 000
Brandskydd	-25 000	-16 230	-40 000
	-1 311 000	-1 248 383	-1 242 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	-500 000
Brf Lägenheter	0	-68 676	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 734	0
Tvättstuga	0	-26 757	0
Entré/trapphus	0	-12 029	0
Lås	0	-12 998	0
VVS	0	-2 850	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 238	0
Ventilation	0	-7 883	0
Elinstallationer	0	-12 974	0
Hiss	0	-282 532	0
Huskropp utvändigt	0	-1 463	0
Tak	0	-3 268	0
Fönster	0	-22 229	0
Balkonger/altaner	0	-8 078	0
Mark/gård/utemiljö	0	-81 594	0
Garage/parkering	0	-7 114	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-893	0
Vattenskada	0	-18 487	0
	-500 000	-576 797	-500 000

Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	-100 000	0	0
Entré/trapphus	-200 000	0	0
Stambyte	0	0	-56 000 000
Värmeanläggning	0	-343 618	-1 000 000
Elinstallationer	0	-85 000	0
Garage/parkering	-650 000	0	0
	-950 000	-428 618	-57 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-330 000	-346 311	-295 000
Värme	-1 481 000	-1 332 885	-1 450 000
Vatten	-1 100 000	-1 124 077	-1 100 000
Sophämtning/renhållning	-220 000	-206 510	-215 000
Grovsopor	-27 000	-26 105	-25 000
	-3 158 000	-3 035 888	-3 085 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-176 000	-176 010	-210 000
Kabel-TV	-165 000	-161 989	-165 000
Bredband	-6 000	-4 668	-10 000
	-347 000	-342 667	-385 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-293 700	-293 627	-283 800
	-293 700	-293 627	-283 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-5 514	-8 000
Medlemsinformation	-5 000	0	-10 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-5 565	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-1 494	0
Revisionsarvode extern revisor	-50 000	-49 280	-40 000
Föreningskostnader	-14 000	-9 938	-31 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-2 725	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-10 704	0
Förvaltningsarvode	-265 000	-259 600	-263 000
Förvaltningsarvoden övriga	-20 000	-22 788	-28 000
Administration	-30 000	-30 084	-20 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-189	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-9 910	-10 000
	-410 000	-407 791	-420 000
Personalkostnader			
Lön - övrigt	-1 000	-600	0
Styrelsearvode	-212 000	-213 050	-212 000
Övriga arvoden	-92 000	-3 200	0
Arbetsgivaravgifter	-95 000	-46 055	-66 000
	-400 000	-262 905	-278 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	0	0	-512 400
Stomme och grund K3	-601 500	-601 469	0
Yttertak K3	-116 000	-115 977	0
Fasader/balkonger K3	-54 200	-54 177	0
Fönster/dörrar och portar K3	-110 300	-110 241	0
Stomkomplettering förening K3	-123 700	-123 628	0
Stomkomplettering medlem K3	-231 800	-231 802	0
Stamledningar VA K3	-1 000 000	0	0
Värmesystem K3	-100 500	-100 415	0
Luftbehandlingssystem K3	-141 400	-141 362	0
Förbättringar	0	0	-210 300
Fastighetsel inkl. svagström K3	-131 200	-131 188	0
Sekundärbyggnader K3	-15 500	-15 449	0
Markanläggning	-27 900	-27 861	-27 800
Utemiljö allmänt K3	-92 600	-92 552	0
	-2 746 600	-1 746 123	-750 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 116 300	-8 342 799	-63 944 300
RÖRELSERESULTAT	2 332 700	4 117 505	-51 263 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	31 847	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	68	0
Låneräntor	-1 060 000	-975 183	-1 072 000
Övriga räntekostnader	-265 000	-362 989	-400 000
	-1 325 000	-1 306 258	-1 472 000
RESULTAT	1 007 700	2 811 247	-52 735 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se