

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Grenadjären

Org nr 769610-6058

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

**Noter med redovisningsprinciper och
bokslutskommentarer**

Underskrifter

Sida

2 - 3

4

5

6 - 7

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grenadjären (org nr 769610-6058) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende föreningens nionde verksamhetsår. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Grenadjärvägen 4 - 12, Vaxholm, upplåta bostadslägenheter.

Föreningen registrerades 2004-03-08.

Fastigheten Vaxholm Rindö 3:380 förvärvades 2012-04-02.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

2020-06-28 - 2020-12-31

Theodor Bratt	Ordförande
Ulla Nilsson	Kassör
Lena Mårtensson	Ledamot
Edor Boström	Ledamot
Maria Brantsberg	Suppleant

2020-01-01 - 2020-06-27

Ingemar Persson	Ordförande
Ulla Nilsson	Kassör
Theodor Bratt	Ledamot
Lena Mårtensson	Ledamot
Edor Boström	Ledamot
Magnus Billberg	Suppleant

Ingemar Persson avled 27 juli, 2020 Ordförande

Revisor

Revisor har varit Erland Lindholm

Administration

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under året. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-27. Antalet röstberättigande medlemmar är 38 varav 24 var närvarande eller via fullmakt. Under året har, enligt köpekontrakt, 3 bostadsrätter överlåtits.

Fastigheten

Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt.
Total bostadsyta är 3 511 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring och Söderberg & Partner

Byggnaderna färdigställdes 1900-1933. Efter bostadsrättsföreningens tillträde, 2012-04-02, har ett omfattande upprustnings-, ombyggnads- och underhållsarbete utförts enligt den ekonomiska planen.

2016 färdigställdes 8 st nya lägenheter på det ena husets vind vilket blev en utökning för föreningen. Värmen kommer från föreningens bergvärmeanläggning.

Under 2020 har 4 st nya grillplatser byggts samt ett cykelställ med tak. Nya trappsteg till boden och en ny torkställning har byggts. I övrigt har löpande underhåll gjorts samt att föreningen har amorterat på sina lån. 40 platser för laddning av el/elhybrid bilar har installerats under året.

Twisten med Roslagsvatten har avslutats och den sedan tidigare betalda anslutningsavgiften har accepterats av föreningen.

Översikt

År	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 940 006	1 927 996	1 910 952	1 921 388	1 839 181
Summa kostnader, exkl avskrivningar	-1 225 850	-3 076 968	-1 110 116	-1 265 858	-1 252 989
räntor o inkomstskatt					
Avskrivningar	-262 662	-242 622	-221 956	-218 049	-206 224
Rörelseresultat	451 494	-1 391 594	578 880	437 481	379 968
Räntekostnader	-192 132	-240 136	-247 549	-178 579	-292 958
Årets resultat	259 362	-1 631 730	331 331	258 902	87 010

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Damernas Bouppteckningsbyrå AB.

Löpande reparationer och underhåll under året

Nödvändiga reparationer och underhåll har utförts på fastigheten under året.

Ett hål i grunden till hus 5 har tätats och avrinning från huskroppen installerats för att hindra vatten i källaren.

Rötter som trängt igenom avloppsstammen har beskurits för att undvika stopp i avloppsstammen.

Nya trappsteg har byggts på boden vid hus 5.

Omfattande rensning av sly har skett av medlemmarna inom fastigheten. Medlemmarna är aktiva på våra städdagar för att säkerställa en trivsamt utemiljö.

Styrelsen har bidragit med egen förvaltning.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har under året installerat 40 laddplatser för elbilar eller laddningsbara elhybrider.

Systemet kan även användas för motorvärmare via adapter.

Den gamla el-centralen har monterats ner och den nya centralen har byggts ut.

3 nya portar har lagts till i föreningens nätverk för att hantera laddstolparna via nätet.

Utförda åtgärder sedan bildandet av föreningen

Stamrening: nya vatten/avloppstammar hus 4 och 5, delvis i hus 33. Renovering badrum/wc.

Fönster: Renovering och målning av originalfönster hus 4 & 5.

Källarförråd: nya källarförråd i hus 4 och 5.

Markarbeten: schakt, ny dränering, justering av marknivå för avrinning.

Markarbeten: nytt vattenrör för fastighetens inkommande vatten.

Markarbeten: ny ytterbelysning, nya gräsytor och nya infarter för att minska trafiken i området

Värmeinstallation: bergvärme, installation värmepumpar, stamventiler och termostater.

Ventilation: nya takfläktar i hus 5 samt värmeväxlare i hus 4.

Yttertak: tvättning o målning av två tak samt byte av plåtdetaljer.

El: nya stigare till alla lägenheter med nya elcentraler samt rör för framtida tele/tv/data.

Fasad: avfärgning, lagning puts och målning.

Balkonger och terrasser: till samtliga lägenheter (exkl. vindslägenheter) enligt bygglov.

Trapphus: ommålning av samtliga trapphus.

Entréer: nya entrédörrar.

Parkering: utökat med 12 nya parkeringsplatser, nya elpatroner i stolpar för motorvärme/El laddning

Utökning av boytor: 8 st vindslägenheter färdigställda i hus 5.

Föreningslokal med övernattningsmöjlighet färdigställd 2019

Uppmätning av faktisk yta i samtliga lägenheter.

Radonmätning har utförts utan anmärkning.

Utemiljö: Anlagt 4 st grillplatser, cykelställ, ny torkställning samt nya trappor till bod hus 5

Ingen förändring av avgifterna har gjorts under 2019.

Planerade större åtgärder under det kommande verksamhetsåret

Fokus kommer att ligga på byte av fönster i ett av husen där fönsterbyte redan har påbörjats.

Felaktiga fönster levererades av byggfirman under året varför projektet har fördröjts.

Förändringar i eget kapital	insatser	fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 327 104	136 200	-792 593
Upplåtelseavgifter	—	—	—
Disp. Enl. föreningstämman beslut	—	-52 800	—
Återföring från reparationsfond	—	—	—
Disposition enl föreningsstämmobeslut			
Årets resultat			259 362
Vid årets slut	2 327 104	83 400	-533 231

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:

balanserad förlust	-792 593
årets vinst	259 362
	-533 231

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Stadgeenlig avsättning till Fond för yttre underhåll

0,3 % av taxeringsvärdet 27 800 000

-83 400

Återföring från Fond för yttre underhåll

balanseras i ny räkning

-616 631

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:
B
clm
oufan

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, hyror, övriga intäkter	1	1 940 006	1 927 996
		1 940 006	1 927 996
Fastighetens kostnader			
Fastighetsskötsel		-157 384	-89 494
Snöröjning/vårsopning		-12 862	-31 745
Obligatoriska besiktningskostnader		-1 798	-
Reparationer		-106 037	-1 915 213
Reparationer markytor		-24 445	-27 308
El		-346 274	-389 883
Vatten		-167 525	-118 762
Sophämtning		-62 836	-61 819
Försäkringar		-67 763	-61 180
Programvaror			-625
TV-avgift		-36 204	-36 220
Fastighetsskatt		-54 302	-52 326
Förbrukningsmaterial/förbrukningsinventarier		-9 875	-28 920
Övriga externa kostnader		-1 007	-3 607
Kostnader stämman, möten, mm		-2 587	-11 039
Revisionsarvode	2	-11 125	-15 000
Ekonomisk förvaltning		-46 800	-45 000
Bankkostnader		-3 736	-4 773
Konsultarvoden		-53 370	-138 928
Medlemsavgift Bostadsrätterna		-5 220	-5 120
Styrelsearvoden	3	-42 371	-33 149
Arbetsgivaravgifter (arvoden)	3	-6 010	-6 856
It-kostnader		-5 019	
Övriga kostnader		-1 300	
Summa kostnader exkl avskrivningar		-1 225 850	-3 076 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-262 662	-242 622
Rörelseresultat		451 494	-1 391 593
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-192 132	-240 137
Resultat efter finansiella poster		259 362	-1 631 730
Resultat före skatt		259 362	-1 631 730
Inkomstskatt		-	-
Årets resultat		259 362	-1 631 730

as
B
aufen

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	4	51 679 452	48 362 887
Maskiner och andra tekniska anläggningar		—	—
Inventarier, verktyg och installationer	5	759 598	488 688
Summa anläggningstillgångar		52 439 050	48 851 575
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		—	—
Varor under tillverkning		—	—
Färdiga varor och handelsvaror		—	—
Pågående arbete för annans räkning		—	—
Förskott till leverantörer		—	—
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	—
Avgifts- och hyresfordringar		—	10 888
Övriga kortfristiga fordringar		347 322	3 510 135
		347 322	3 521 023
Förutbetalda kostnader			
Förutbetalda försäkringspremier		23 328	21 108
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		—	—
		23 328	21 108
Kortfristiga placeringar		—	—
Kassa och bank		388 826	3 584 879
Summa omsättningstillgångar		759 476	7 127 010
SUMMA TILLGÅNGAR		53 198 526	55 978 585

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 753 173	35 753 173
Upplåtelseavgifter		2 327 104	2 327 104
Yttre fond		83 400	136 200
		<u>38 163 677</u>	<u>38 216 477</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-792 593	786 337
Årets resultat		259 362	-1 631 730
		<u>-533 231</u>	<u>-845 393</u>
		37 630 446	37 371 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	15 229 528	17 729 528
		<u>15 229 528</u>	<u>17 729 528</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49 442	389 857
Skatteskulder		5 445	7 393
Övriga skulder		—	158 843
Avgifter och hyror inbetalda avs 2019		160 184	160 184
Upplupna kostnader	8	123 481	161 696
		<u>338 552</u>	<u>877 973</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 198 526	55 978 585

53 198 526 55 978 585
— Eschenmayer

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnader skrivs av enligt en 200-årig linjär avskrivningsplan.

2012 och 2013 tillämpades progressiv avskrivningsplan.

Följande avskrivningsprocentsatser tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,5 % per år

Inventarier

10,00 % per år

Markanläggningar

2,5 % per år

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter inkl överlåtelseavgifter	1 922 208	1 916 296
Hysesintäkter	17 800	11 700
Övrigt	-2	-
Summa	1 940 006	1 927 996

Not 2 Revisionsarvode

	2020	2019
Revisionsarvode inkl moms	15 000	11 125

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01	2019
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelse	-42 371	33 149
Summa	-42 371	33 149
Sociala kostnader	-6 010	6 856
Summa	-48 381	40 005

Not 4 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	49 576 076	49 513 501
Nyanskaffningar	3 510 135	62 575
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	53 086 211	49 576 076
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 213 189	-1 027 124
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-193 570	-186 065
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 406 759	-1 213 189
Planenligt restvärde vid årets slut	51 679 452	48 362 887
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	-
Taxeringsvärde mark	6 800 000	-

Not 5 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	714 066	434 622
Nyanskaffningar	345 562	279 444
Avyttringar och utrangeringar	-5 560	-
	1 054 068	714 066
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-225 378	-168 821
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-69 092	-56 557
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-294 470	-225 378
Planenligt restvärde vid årets slut	759 598	488 688

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	192 132	240 137
Pantbrevskostnader	-	-
	192 132	240 137

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	%	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-01-20	1,15	4 600 000	4 600 000
Nordea Hypotek	2020-03-30	0,87	8 129 528	5 129 528
Nordea Hypotek	2020-03-30	1,10	-	3 000 000
Stadshypotek	Amorterat per 2020-12-31	1,10	-	2 500 000
Nordea Hypotek	Flyttat till Nordea	2020-12-30	0,62	2 500 000
			15 229 528	17 729 528

Not 8 Upplupna kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Reservering revisionsarvode inkl. moms	15 000	15 000
Upplupna utgiftsräntor	-	8 843
Upplupen fastighetsskötsel	40 363	80 938
Upplupen kostnad el	39 737	45 758
Upplupen kostnad styrelsearvode	28 381	20 000
	123 481	170 539

Not 9 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga

Not 10 Eventualförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	17 730 000	17 730 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

[Handwritten signature]

Rindö 2021-02-23



Theodor Bratt
Ordförande



Ulla Nilsson
Ledamot/Kassör



Edor Boström
Ledamot



Lena Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-07



Erland Lindholm
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grenadjären

Org nr 769610-6058

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grenadjären för år 2020.

. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid uppgörandet av årsredovisningen . Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma att de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar der balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret .

Rindö 2021-04-07



Erland Lindholm
Revisor