

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Grycken
Org nr: 716421-6462



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Grycken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-07-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre underhålls- och reparationskostnader under året.

Kommande verksamhetsår ska föreningens samtliga lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 143% till 42%.

I resultatet ingår avskrivningar med 828 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -566 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Grycken 4 i Stockholms kommun. På fastigheten har uppförts en byggnad med 56 lägenheter och två lokaler, varav en förskola på 400 m² och den andra lokalen nyttjas som föreningslokal. Byggnaden är uppförd 1992. Fastighetens adress är Storsjövägen 72 - 82 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2021 med en årlig avgäld på 402 600 kr. Fr o m 2022-01-01 kommer, genom intrappning under fem år, kostnaden att motsvara 906 600 kr årligen.

Lägenhetsfördelning					Desstumo tillkommer
2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa	Lokaler
19	13	20	4	56	2

Bostäder bostadsrätt	4 810 m ²
Lokaler hyresrätt	440 m ²

Årets taxeringsvärde	115 000 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	115 000 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. P.g.a.rådande Coronapandemi beslöt Riksbyggens styrelse att utdelning på andelar och återbäring på köpta tjänster ej skulle ske för 2019 i juni 2020

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
ADB Fastighetservice AB	Snöröjning
ADB Fastighetservice AB	Trappstädning
Två Smålänningar AB	Trädgårdsskötsel
Trygga Hiss i Stockholm AB	Hissreparationer
Telenor AB	Bredband och telefoni
ComHem AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 281 tkr och planerat underhåll för 1 944 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan efter styrelsens bedömning uppdaterades oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 920 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 192 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Renovering trapphus	2012	
Målning plåttak	2014	
Bergvärme	2014	Investering avskrivn. 40 år
Upprustning uteplats och lekplats	2015	
Stamspolning	2017	
Renovering dörrar och förråd	2017	
Asfaltering	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll samt åtgärder	2018	
Renovering hiss	2018	
Renovering entrétak	2018	
Underhåll utemiljö	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering och målning trapphus	260
Renovering i undercentral	53
Byte armaturer	557
Markunderhåll, vindskydd, staket, trädgård	1 074

Planerat underhåll	År	Kommentar
Takunderhåll	2021	löpande
Byte/renovering fjärrvärmeanläggning	2021-2022	
Underhåll/modernisering utemiljö	2021	pågår
Underhåll ventilation	2022	
Omläggning asfalt	2022	
Obligatorisk ventilationskontroll	2022	
Fasadkompletteringar	2023	
Hissar	2023	
Golvunderhåll gemensamma utrymmen	2024	
Värmeumpar och expansionskärl	2024	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeannethe Westerlund	Ordförande	2021
Maria Flodqvist	Vice ordförande	2022
Johan Bisenius	Sekreterare	2021
Jonas Nyberg	Ledamot	2022
Karin Wernström Bergman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Ekstedt	Suppleant	2022
Marco Lara Plaza	Suppleant	2021
Ann-Kristine Andersson	Suppleant Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ordinarie revisorer		
Eva Stein	Auktoriserad revisor	2021
Bertil Wallberg	Förtroendevald revisor	2021
Revisossuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Allegretto AB	Auktoriserad revisor	2021
Susanne Sabel	Förtroendevald revisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emelie Nordsten	Sammanställande	2021
Charlotte Gunnarsson		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

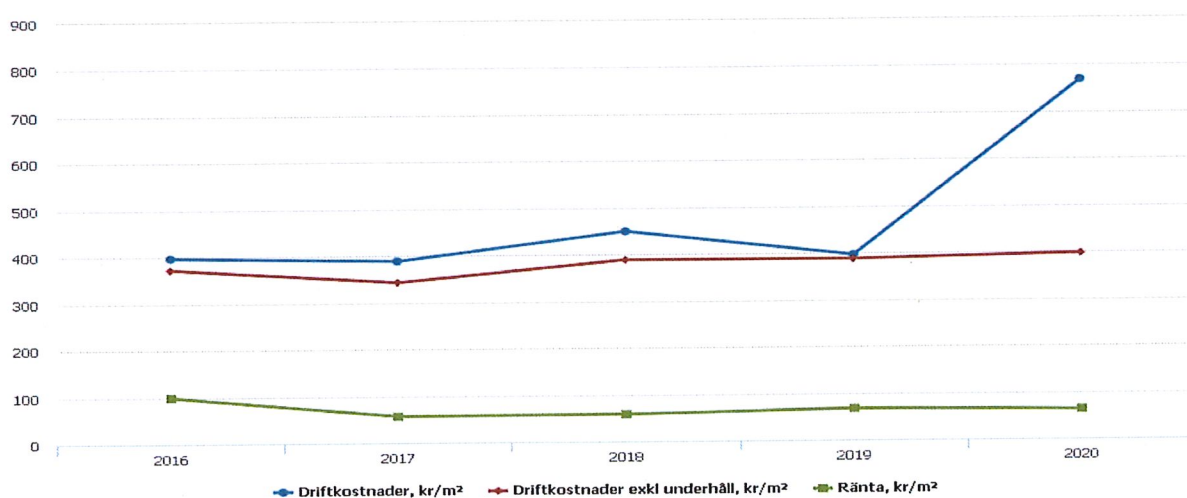
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 8 % samt bränsleavgifterna slopades för bostäder. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.) Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 654	3 651	3 615	3 659	4 470
Resultat efter finansiella poster	-1 395	551	319	445	750
Resultat exklusive avskrivningar	-566	1 370	1 138	1 264	1 560
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-758	1 178	946	1 072	1 368
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	36	36	36	36	36
Balansomslutning	58 129	59 886	59 947	61 102	60 851
Soliditet %	39	40	40	38	38
Likviditet %	*3	143	124	145	79
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	605	605	605	605	657
Driftkostnader, kr/m ²	769	397	450	389	397
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	398	388	389	343	372
Ränta, kr/m ²	64	68	59	57	99
Underhållsfond, kr/m ²	663	891	863	886	897
Lån, kr/m ²	61	6 578	6 769	6 855	7 083



*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 42%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 584 014	4 677 046	8 433 666	550 798
Disposition enl. årsstämmobeslut			550 798	-550 798
Reservering underhållsfond		192 000	-192 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 387 754	1 387 754	
Årets resultat				-1 394 517
Vid årets slut	10 584 014	3 481 292	10 180 218	-1 394 517

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 984 464
Årets resultat	-1 394 517
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-192 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 387 754
Summa	8 785 702

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 8 785 702

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 654 046	3 651 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	520 104	513 190
Summa rörelseintäkter		4 174 150	4 164 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 036 314	-2 084 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 221	-299 494
Personalkostnader	Not 6	-84 159	-64 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-828 033	-819 033
Summa rörelsekostnader		-5 233 727	-3 266 817
Rörelseresultat		-1 059 577	897 687
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 064
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 282	1 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 222	-356 621
Summa finansiella poster		-334 940	-346 889
Resultat efter finansiella poster		-1 394 517	550 798
Årets resultat		-1 394 517	550 798

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	57 006 698	57 632 652
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	132 472	154 551
Summa materiella anläggningstillgångar		57 139 171	57 787 204
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	84 000	84 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 000	84 000
Summa anläggningstillgångar		57 223 171	57 871 204
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar	Not 12	38 245	38 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	388 949	420 265
Summa kortfristiga fordringar		427 254	458 570
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	478 142	1 556 658
Summa kassa och bank		478 142	1 556 658
Summa omsättningstillgångar		905 396	2 015 228
Summa tillgångar		58 128 567	59 886 432

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	10 584 014	10 584 014	
Fond för yttre underhåll	3 481 292	4 677 046	
Summa bundet eget kapital	14 065 306	15 261 060	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	10 180 218	8 433 666	
Årets resultat	-1 394 517	550 798	
Summa fritt eget kapital	8 785 702	8 984 464	
Summa eget kapital	22 851 007	24 245 524	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	34 231 761
Summa långfristiga skulder		0	34 231 761
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 431 682	304 678
Leverantörsskulder		430 118	381 252
Skatteskulder		6 456	3 544
Övriga skulder	Not 16	274 346	126 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 134 957	593 182
Summa kortfristiga skulder		35 277 559	1 409 147
Summa eget kapital och skulder		58 128 567	59 886 432

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Bergvärme	Linjär	40
Markanläggningar	Linjär	20
Digitala trapphustavlor	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 907 570	2 907 564
Hyror, lokaler	759 076	754 150
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 600	-10 400
Summa nettoomsättning	3 654 046	3 651 314

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	9 646	5 814
Fakturerade kostnader	540	540
Övriga rörelseintäkter	509 918	506 836
Summa övriga rörelseintäkter	520 104	513 190

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 944 498	-45 306
Reparationer	-280 890	-175 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 024	-77 112
Tomträttsavgäld	-402 600	-402 600
Försäkringspremier	-77 692	-58 222
Kabel- och digital-TV	-37 250	-36 862
Återbäring från Riksbyggen	0	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 500	0
Obligatoriska besiktningar	-6 028	-7 619
Övriga utgifter, köpta tjänster	-6 000	-9 315
Snö- och halkbekämpning	-148 976	-166 287
Förbrukningsinventarier	-13 363	-6 663
Vatten	-151 074	-143 940
Fastighetsel	-472 799	-557 912
Uppvärmning	-160 597	-140 589
Sophantering och återvinning	-56 941	-57 639
Förvaltningsarvode drift	-193 082	-200 044
Summa driftskostnader	-4 036 314	-2 084 049

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-83 541	-84 494
IT-kostnader	-112 335	-111 607
Arvode, yrkesrevisor	-17 200	-17 300
Övriga förvaltningskostnader	-18 295	-12 373
Kreditupplysningar	-675	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 646	-5 814
Medlems- och föreningsavgifter	-8 990	-9 160
Konsultarvoden	0	-6 875
Bankkostnader	-1 610	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-29 250
Övriga externa kostnader	-32 929	-20 396
Summa övriga externa kostnader	-285 221	-299 494

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-62 641	-58 034
Sammanträdesarvoden	0	7 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 837	1 568
Sociala kostnader	-19 681	-14 774
Summa personalkostnader	-84 159	-64 240

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-641 674	-641 674
Avskrivning Markanläggningar	-108 022	-99 022
Avskrivningar tillkommande utgifter	-56 258	-56 258
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 079	-22 079
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-828 033	-819 033

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 064
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 064

**Se kommentar i förvaltningsberättelsen sidan 3*

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	68 659 091	68 659 091
Tomtmark	2 250 320	2 250 320
Markanläggning	1 980 448	1 980 448
	72 889 859	72 889 859
Årets anskaffningar		
Markanläggning	180 000	0
	180 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 069 859	72 889 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 523 570	-13 881 896
Tillkommande utgifter	-337 548	-281 290
Markanläggningar	-396 088	-297 066
	-15 257 206	-14 460 252
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-641 674	-641 674
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-56 258	-56 258
Årets avskrivning markanläggningar	-108 022	-99 022
	-805 954	-796 954
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 063 160	-15 257 206
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 006 699	57 632 653
Varav		
Byggnader	53 493 847	54 135 521
Tillkommande utgifter	1 856 514	1 912 772
Markanläggningar	1 656 338	1 584 360
Taxeringsvärden		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Totalt taxeringsvärde	115 000 000	115 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 000 000</i>	<i>59 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>56 000 000</i>	<i>56 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	220 788	220 788
	220 788	220 788
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	220 788	220 788
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-66 237	-44 158
	-44 158	-44 158
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-22 079	-22 079
	-88 316	-66 237
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	132 472	154 44
Varav		
Inventarier och verktyg	132 472	154 551

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	84 000	84 000
Summa andra långfristiga fordringar	84 000	84 000

168 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen.

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	38 245	38 245
Summa övriga fordringar	38 245	38 245

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 844	15 160
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	18 189
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 435	9 312
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	27 720	27 720
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 300	249 234
Förutbetald tomträtsavgäld	100 650	100 650
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 949	420 265

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	5 144	603 878
Transaktionskonto, Swedbank	472 998	952 780
Summa kassa och bank	478 142	1 556 658

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	33 431 682	34 536 439
Nästa års omsättning kortfristig del	-33 431 682	
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-304 678
Långfristig skuld vid årets slut	0	34 231 761

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,82%	2021-01-15	9 251 327,00	0,00	18 987,00	9 232 340,00
SBAB	0,79%	2021-02-15	4 581 079,00	0,00	310 870,00	4 270 209,00
SBAB	0,87%	2021-02-15	0,00	0,00	0,00	0,00
SBAB	0,80%	2021-05-04	2 687 942,00	0,00	19 264,00	2 668 678,00
SBAB	0,80%	2021-05-04	9 430 465,00	0,00	57 505,00	9 372 960,00
SBAB	0,80%	2021-08-17	4 237 940,00	0,00	340 000,00	3 897 940,00
SBAB	0,78%	2021-09-07	4 347 686,00	0,00	358 131,00	3 989 555,00
Summa			34 536 439,00	0,00	1 104 757,00	33 431 682,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 318 284 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 318 284 kr årligen

Kommande verksamhetsår ska föreningens samtliga lån villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	134 713	0
Medlemmarnas reparationsfonder	11 817	11 817
Skuld för moms	127 816	114 674
Summa övriga skulder	274 346	126 491

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	2 640	4 245
Upplupna elkostnader	64 626	61 885
Upplupna vattenavgifter	25 205	24 050
Upplupna värmekostnader	24 940	12 167
Upplupna kostnader för renhållning	10 500	10 170
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 800
Upplupna styrelsearvoden	51 209	46 937
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	692 149	13 275
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	246 188	402 653
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 134 957	593 182

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	65 494 000	65 494 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har upptagit ett lån i februari 2021 motsvarande 700 000 kr för att finansiera gjorda och pågående underhåll.

Styrelsens underskrifter

Wosta 2021-04-20

Ort och datum

Jeannette Westerlund Maria Flodqvist

Jeannette Westerlund

Maria Flodqvist

Johan Bisenius

Jonas Nyberg

Karin Bergman

Karin Wernström Bergman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-07

Allegretto Revision AB

Eva Stein

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Bertil Wallberg

Bertil Wallberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Grycken
Org.nr 716421-6462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Grycken för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 *Revisorers 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 de 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. 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.

Revisorers 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 iakttagelser 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 Riksbyggens Brf Grycken för räkenskapsåret 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, 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

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.

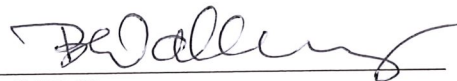
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Stockholm den 7 juni 2021



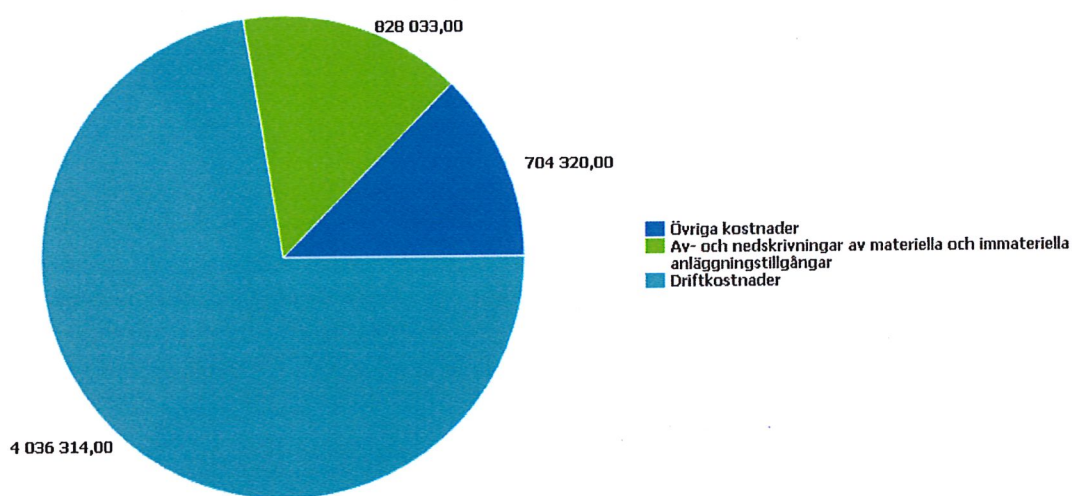
Eva Stein
Auktoriserad revisor



Bertil Wallberg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 036 314	2 084 049
Övriga externa kostnader	285 221	299 494
Personalkostnader	84 159	64 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	828 033	819 033
Finansiella poster	334 940	346 889
Summa kostnader	5 568 667	3 613 706



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RB BRF Grycken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Grycken i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet